جامعة أكلي محند أولحاج
université Akli Mohand Oulhadj



- البويرة -
– bouira –

كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculté de Driot et sciences politiques

قسم القانون الخاص

تخصص عقود ومسؤولية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تحت عنوان

أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري

إعداد الطالب :

بلقاسم محمد أمين

تحت إشراف الاستاذ :

حملاجي جمال

لجنــــــــة المنــــــاقشــــة

الاستاذ: فرندي نبيل..رئيسا

الأستاذ: **حملاجي جمال**...مشرفا ومقررا

الأستاذ: سحنين أحمد...مناقشا

السنة الجامعية 2014/2013

شكر وتقدير

أتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من تلقينا منهم علما نافعا وعملا صالحا لمواصلة مشواري الدراسي

كما أتقدم بالشكر والتقدير للأستاذ المشرف " حملاجي جمال " على حسن عنايته ونصائحه وإرشاداته القيمة راجيا من المولى عز وجل أن يمنا عليه من فضله

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر لكل الأساتذة وعمال المكتبات والموظفين في الجامعات الجزائرية على مساعدتنا طيلة فترة دراستنا و إنجاز هذا العمل

" فجزاهم الله عني خير الجزاء وثقل الله ميزان حسناتهم "

" آمين "

الإهداء

الحمد الله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

يسرني أن أهدي هذا البحث المتواضع إلى الوالدين الكريمين اللذين سهرا على تربيتي وتعليمي حفظهما الله ورعاهما وأعطاهما الصحة والعافية

إلى إخوتي وكل أصدقائي وزملائي الطلبة

وإلى كل من ساعدني على إنجاز هذه المذكرة ولو بكلمة طيبة

والصلاة والسلام على سيدنا محمد " صلى الله عليه وسلم"

محمد أمين

قائمة المختصرات

ج . ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

د . س . ن : بدون سنة النشر.

ب . ط : بدون طبعة.

ط : الطبعة.

ص : الصفحة.

س : السنة.

ج : الجزء.

ق . م . ج : القانون المدني الجزائري.

ق . إ . م . إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق . أ . ج : قانون الأسرة الجزائري.

ق . ع . ج : قانون العقوبات الجزائري.

ق . ت . ج : القانون التجاري الجزائري

مقدمة:

يحتل البيع مكانة كبيرة في المجتمع، كونه محل المعاملات اليومية للأفراد، وأهم صور التصرف، من خلاله يتم المبادلة بإعطاء المثمن وأخذ الثمن، وفي الوقت الحاضر نجد أن هذه البيوع تعددت صورها بناء على طبيعة المتغيرات منها البيع بالمزاد العلني، وهو عملية بيع وشراء السلع عن طريق المزايدة في السعر من قبل المشتري للوصول بها إلى أعلى ربح، وهذه الطريقة يستلزمها القانون في بعض الأحوال كبيع أموال المدين جبرا كما قد يكون اختيارا كما لو نظمت مؤسسة مزادا، ويكون محل المزاد بيع منقولات أو عقارات.

يحتاج البيع بالمزايدة إلى إجراءات عديدة يتم بها إبرام هذا النوع من العقود، والأمر المهم في مثل هذه البيوع معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب والقبول لأن افتتاح المزاد ولو كان على أساس سعر معين لا يعتبر إيجابا وإنما هو دعوى إلى التعاقد فقط وعطاء المزايدة يعتبر إيجابا، ويلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم آخر بعطاء أفضل وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق، ويتم إرساء المزايدة على أكبر عطاء، وبما أن للبيع بالمزاد العلني ضوابط وقواعد قانونية، فإن له مسقطاته كما لو كان العطاء من شخص لديه مانع قانوني من دخول المزاد.

لقد وضع المشرع الجزائري عدة نصوص تشريعية تنظيمية لضبط مراحل وإجراءات البيع عن طريق المزاد العلني سواء الإختيارية أو الإجبارية، واعتباره البيع بالمزايدة عملا تجاريا بحسب الموضوع في القانون التجاري (المادة 2 ق.ت.ج)، والاعتبار الموضوعي يعتد فيه بمحل العقد وموضوعه دون النظر إلى شخصية أي من المتعاقدين، فإذا مات أحد المتعاقدين أو فقد أهليته يحل محله الوارث دون أن يتأثر العقد بعكس العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي والتي لا ينعقد العقد إلا بها.

نشير أيضا أن هذا العقد يخرج تماما عن فكرة الإذعان الذي يكون فيه القبول مقتصر على مجرد التسليم بشروط مقررة مسبقا، يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها، لأنه تسري على عقد البيع بالمزايدة قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، التي تخضع في إبرامها للبحث والتفاوض والمساومة، وينشأ جوى من المنافسة كما لم يوجد في البيوع التقليدية الأخرى.

أما عن الأسباب إختيار الموضوع فهي تنحصر فيما يلي:

أمام كثرة البيوع من هذا الشكل، ولمحاولة شرح هذا البيع بنوع من الدقة والتفصيل لفك الصعوبات التي قد تعتري هذا الموضوع، لندرة الدراسات السابقة والمتخصصة فيه لاسيما أنه يتداخل مع بعض البيوع الأخرى إلى حد بعيد الأمر الذي يستدعي تبسيطه، وكذا الضبط الدقيق للحالات التي تتم فيها إبرام عقد البيع بالمزاد العلني بما يوافق كل بيع إختياري أو إجباري حسب ما جرى عليه العمل في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين الخاصة الأخرى في هذا الموضوع، وكذا جمع الدراسات العلمية المتوفرة فيه من خلال الجمع بين النظري والتطبيق.

كما تبروز أهمية موضوع البيع بالمزاد العلني في التشريع الجزائري من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع، إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع من أجل إنجاح عملية البيع، من خلال الإعتماد على معايير معينة محدد مسبقا بموجب القانون، كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد إنتشار واسع لهذا النوع من البيوع، حيث كثيرا ما نقرأ إعلانات البيع بالمزايدة من منقولات وعقارات سواء كانت مملوكة للأشخاص الطبيعية كالتجار أو الأشخاص المعنوية كالشركات أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة، أو عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى غاية التنفيذ وبيع الأموال المحجوزة جبرا بالمزاد العلني.

لإنجاز هذا البحث إعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي بصفة أساسية من خلال وصف وتحليل المواد القانونية والربط بينها وبين الإجتهادات الفقهية المعالجة لهذا الموضوع، وكذا الحرص على تدوين ما يتعلق به ودراسة أسبابه وأنواعه وأثاره.

وعليه فإن أبرز إشكال يطرحه هذا الموضوع والذي من شأنه تحريك دقة البحث هو: **فيما تتمثل أحكام البيع بالمزاد العلني، وكيف نظم المشرع الجزائري تطبيقاته من الناحية القانونية ؟** ويمكن أن تتفرع على هذه الإشكالية عدة تساؤلات منها:

وهل يخضع التحضير للبيع بالمزايدة لنفس الأحكام والإجراءات بالنسبة لكل أنوع البيوع بالمزايدة المعروفة والمنظمة قانونا ؟

وما هي الشروط الواجب توفرها لصحة عقد البيع المزايدة والآثار المترتبة عن هذا النوع من البيوع ؟

لقد قمنا بتقسيم هذه الدراسة المتواضعة إلى فصلين محاولين التنسيق بين الجانب النظري وتطبيقات للبيع بالمزاد العلني، فتناولنا في الجزء الأول ماهية البيع بالمزاد العلني، وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أساسين تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم البيع بالمزاد العلني، الذي أوضحنا فيه تعريفه وطريقة عرض البيع بالمزايدة، وتميزه عما يشابهه من بيوع، أما المبحث الثاني بينا فيه ضوابط أو قواعد صحة عقد البيع بالمزاد العلني، ويشتمل على أركان البيع من حيث الإيجاب والقبول فيه، والأشخاص المسموح لهم بالمزايدة والممنوعين عنها، وبينا مختلف الأموال المراد بيعها سواء العقارية أو المنقولة.

أما الجزء الثاني عالجنا فيه تطبيقات البيع بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، واحتوى هذا الفصل على مبحثين، في المبحث الأول تعرضنا للبيع بالمزاد العلني الإختياري للمنقولات في المطلب الأول وبيع العقارات الخاصة التابعة للدولة عن طريق المزايدة في المطلب الثاني، مع الإشارة لكل الإجرءات والأعمال التحضرية قبل إجراء المزايدة، والشروط المطبقة في بيع هذا النوع من البيوع، كما أن هناك بعض الآثار وفقا للقواعد العامة التي يجب الإشارة إليها كإنعدام الضمان والغبن والشفعة في البيع بالمزاد العلني.

أما المبحث الثاني خصصناه للبيع الجبري للمنقولات والعقارات بالمزاد العلني، والذي قسمناه بدوره إلى مطلبين الأول لبيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني، وأبرزنا العمليات التمهيدية للبيع، والإجراءات التالية للبيع لغاية إصدار محضر رسو المزاد وأثاره، أما المطلب الثاني البيع بالمزاد العلني للعقارات المحجوزة، وهو الأخرى بين فيه الإجراءات التمهيدية كالحجز وإعداد العقار للبيع، إجراءات المتبع في بيع العقار قبل وأثناء الجلسة التي تنتهي عادة بحكم رسو المزاد أوضحنا أهم أثار المترتبة عنه.

الفصـل الأول: ماهيـة البيـع بالمزاد العلنـي

بينا المشرع الجزائري البيع بالمزاد العلني في القانون المدني وقوانين خاصة أخرى، حيث كان من أولويات العقود التي نظم أحكامها وبين إجراءاتها، بإعتبارها من العقود الشائعة في الماضي والوقت الحاضر بين الناس ولأهميتها بالنسبة لهم، ونجد أن الهدف من هذا البيع هو رفع الثمن إلى أعلى حد ممكن مصلحة للبائع، كما يعطي الفرصة لكل من يرغب في الإشتراك في المزايدة من أجل الحصول على المبيع.

لذلك أردنا أن نبين مفهوم البيع بالمزاد العلني ضمنا (المبحث الأول) لأن له تسميات وكيفيات مختلفة وللفقه والقانون نظرته ووجهته في وصفه وتحليله، كما يحب أن نبين ضوابط صحة عقد البيع بالمزاد العلني في (المبحث الثاني)، وهي مجمل الأركان التي يجب مراعاتها، والأشخاص الممنوعين من المشاركة بصفة وظيفتهم لا غير، كما لا يفوتنا أن نبين أهم الأموال التي يتم بيعها عن طريق البيع بالمزاد العلني من عقارات ومنقولات، لأن بمراعاة هذه القواعد السابقة يكون العقد صحيحا وينتج أثاره بين المتعاقدين وبالنسبة للغير.

المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني

تبدو مسألة تحديد مفهوم البيع بالمزايدة على درجة كبير من الأهمية، لذلك فإنه من المناسب التعرض إلى المقصود بالبيع بالمزايدة وتكييفه القانوني (المطلب الأول)، وأن نبينا مختلف الأنظمة المعروفة للبيع بالمزاد العلني، وإبراز الإختلاف بين البيع بالمزايدة عن بعض البيوع الأخرى (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المقصود بالبيع بالمزاد العلني وتكييفه القانوني

وردت تعاريف ومصطلحات مختلف للبيع بالمزايدة لذلك يجدر أولا إيضاح معناه اللغوي وبيان رأي الفقهاء والقانون في ذلك ضمن التعريف عقد البيع بالمزايدة (الفرع الأول)، وتكييفه القانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالمزايدة

أولا: لغة:

1- البيع : باع _ ومبيعاً _ فلانا كتاباً أو فلان (ضد) : أعطاه الكتاب وأخذ منه الثمن أو العكس فهو بائع وهم باعة وذاك مبيع، أباع الشيء : عرضه للبيع، إبتاع الشيء : إشتراه.

إنباع الشيء نفق _ تبايعا : مثل بايعا، إستباعه الشيء سأله أن يبيعه منه البيع: بذل المثمن، وأخذ الثمن أو أخذ المثمن وبذل الثمن وهو من الأضداد نحو : (بعته هذا الثوب) أي أعطيته إياه وأخذت ثمنه و (بعته هذا الثوب) أي إشتريته منه وأعطيته ثمنه.

البياعة بياعات : ما يباع، البيع والبياع : لبائع والمشتري[1].

2- المزايدة أو البيع بالمزاد العلني : هو أن يطرح عين من الأعيان للبيع فيتزايد في ثمنه الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير[2].

---

[1] المنجد في اللغة والإعلام، طبعة جديدة منقحة، دار المشرق، بيروت، ط 40، س 2003، ص 59.

[2] المنجد في اللغة والإعلام، المرجع نفسه، ص 314.

3- مزاد : مزادات : بيع علني يتم بطرح شيء للبيع فيتزايد الراغبون في شرائه ويرسوا على من يعرض أعلى ثمن(بيع بالمزاد)،(مزاد تعذر قسمته)،(ثمن المزاد) الثمن الذي رسا به المزاد.

(قاعة المزاد): المكان الذي تعرض فيه الأشياء على المشترين بطريق المزايدة[1].

ثانيا: تعريف عقد البيع المزايدة اصطلاحا:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا لبيع بالمزاد العلني إلا أنه ورد ذكره في المادة 69 ق.م.ج " **لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا** " فالمزايدة هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء، والأصل أن اللجوء إلى أسلوب التعاقد بالمزايدة اختياري للأفراد بغية الوصول إلى أفضل العروض، إلا أن هناك بعض الحالات التي يسوجب فيها اللجوء إلى ذلك الأسلوب، كما هو الشأن في بيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة وبيع أموال المدين جبرًا لسداد ديونه[2].

أما تعريفها من الناحية الفقهية فقد عرفها فقهاء القانون الإداري منهم " سليمان الطماوي" بأنها : طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطا سواء من الناحية المالية، أو من ناحية الخدمة المطلوب أداؤها.

أما فقهاء القانون المدني منهم" ثروت حبيب ومصطفى الجمال" عرفها بأنها : طرح التعاقد في مزاد عام، لكي يتمكن من الحصول على أعلى عطاء.

بالنسبة لبعض فقهاء القانون التجاري منهم "علي جمال الدين عوض" عرفها بأنها : البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن، ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كثر عددهم[3].

---

[1] المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بيروت، ط 2، 2001، ص 635.

[2] محمد حسين منصور، مصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، 2000، ص ص 194- 195.

3 زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون، مصر، 2009، ص 24.

كما يوجد تعاريف ومصطلاحات أخرى للبيع بالمزايدة وهي:

أ : تعريف البيع بالمزايدة وفقا للمذاهب الدينية :

لم يتعرض فقهاء الفكر الإسلامي إلى وضع تعريف محدد لبيع المزايدة، إلا أنهم أشارو إليه في نصوصهم الفقهية عند تطرقهم لصور البيع بصفة عامه.

1- **عرفها الحنفية بقولهم:** هو أن ينادي الرجل على سلعته لنفسه أو نائبه ويزيد الناس بعضهم على بعض فيما لم يكف عن النداء فلا بأس للغير أن يزيد.
2- **عرفها المالكية بقولهم:** أن يطلق الرجل سلعته في النداء ويطلب الزيادة فيها فمن أعطى فيها شيئا لزمه، إلا أن يزاد عليه فيتم التعاقد مع الذي زاد عليه.
3- **عرفها الشافعية بقولهم:** هي أن يبذل الرجل في السلعة ثمنا فيأتي آخر فيزيد عليه في ذلك الثمن.

أما الحنابلة فلم يذكروا تعريفا واضحا لبيع المزايدة وإن كانوا قد تحدثوا عنه في حكم البيع على بيع الغير فذكروا أن البيع على بيع الغير حرام، بينما البيع الذي تتم المناداة عليه فقد قالوا بجوازه، وعليه يمكن أن نستخلص تعريف المزايدة عندهم بأنه المناداة على السلعة لأجل الزيادة في ثمنها.

بالنظر في هذه التعريفات السابقة يتضح أن بيع المزايدة يعني أن السلعة تعرض على الراغبين فيها، ثم يعرض كل واحد منهم ثمنا لها ويتم التعاقد مع الشخص الذي يدفع أكثر ثمنا لها.[1]

ب : مصطلحات للبيع بالمزاد العلني

أطلق الفقهاء على البيع بالمزايدة تسميات أخرى منها:

[1] روحية مصطفى أحمد الجنش، بحث حول مدى مشروعية البيع بالمزايدة والنجش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة، ص 6.

1- بيع من يزيد: أطلق الفقهاء على بيع المزايدة (بيع من يزيد) لأن النبي- صلى الله عليه وسلم- قال في حديث الحلس والقدح (من يزيد على درهم)، فسبب التسمية بذلك أن الدلال ينادي على السلعة المعروضة بالسعر الذي يعرض ويقول: من يزيد؟

2- بيع المزايدة: وبهذا الإسم سماه الإمام البخاري في صحيحه في كتاب البيوع وابن ماجه في سننه في كتاب التجارات، وفقهاء المالكية وبعض فقهاء المذاهب الأخرى.

3- **بيع الحاجة:** أطلق بعض الفقهاء على بيع المزايدة (بيع الفقراء) لأن الفقراء يلجؤونا إلى هذه الطريقة لبيع أمتعتهم عند الحاجة.

4- بيع المزاد أو عقد بيع الحكومات وبيع المحاكم الحسبية:

كثيرا ما نسمع أو نقرأ أو نشاهد عن بيع ممتلكات شركة أو مؤسسة ما لأي سبب من الأسباب، كما أن الدولة كثيرا ما تلجأ إلى البيع الجبري عن طريق المزاد العلني، إضافة إلى أن بعض التجار قد يعمد أحيانا إلى بيع كميات من البضائع والسلع عن طريق المزاد، فهو وسيلة لترويج السلعة والوصول بها إلى أعلى ربح، فكثيرا ما تؤدي الرغبة في الشراء إلى المزايدة من أجل الفوز بالسلعة المعروضة والتي إذا عرضت عرضا تقليديا بلا مزاد ربما لا تحقق هذه الأرباح[1].

الفرع الثاني: التكيف القانوني للبيع بالمزايدة

يخضع البيع عن طريق المزاد العلني لأحكام القانون المدني، حيث وردة المادة 69 في الكتاب الثاني، باب الإلتزامات والعقود – القسم الثاني- شروط العقد[2]، والعقد هو إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما طبقا للمادة 54 ق م ج، وتضيف المادة 351 ق م ج، أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حق ماليا أخر في مقابل ثمن نقدي، ومن هذين التعريفين

---

[1] روحية مصطفى أحمد الجنش، مرجع سابق، ص 7.

[2] أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، 2003، ص 429.

نستخلص أن البيع عن طريق المزايدة هو عقد بيع كغيره من العقود الرضائية الأخرى، ينعقد بإيجاب وقبول وينتهي بأثر هي نفسها أثار البيع.

كما أن أغلب التشريعات العربية أطلقت على البيع بالمزاد العلني صفة العقد منها:

التشريع المصري في نص المادة 99 القانون المدني " **لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا** "

كذلك التشريع العراقي بنص المادة 89 القانون المدني " **لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزايدة، ويسقط العطاء بعطاء أزيد ولو وقع باطلا، أو بإقفال المزايدة دون أن ترسو على أحد، هذا مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة في القوانين الأخرى** " وجاءت بنفس الشكل في القانون المدني الأردني في المادة 103 منه.

وتنص المادة 100 من القانون المدني السوري على أنه " **لا يتم العقد في المزايدات بالإحالة القطعية، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا** "[1].

وما يؤكد على أنه عقد هو خضوعه لبعض أحكام القانون المدني منها المادة 427 ق م المصري، حيث يستثني الطعن بالغبن، وانعدام الضمان للعيب المادة 454 ق م المصري في البيوع التي تتم عن طريق المزاد العلني مع تطبيق باقي أحكام عقد البيع المقررة في القانون المدني، وتقابل هذه المواد في التشريع الجزائري المادة 360 ق م ج بالنسبة لعدم جواز الطعن بالغبن، والمادة 385 ق م ج بالنسبة لعدم الضمان في البيوع التي تتم عن طريق المزاد سوء الجبرية أو الاختيارية[2].

وتجدر الإشارة إلى أن هناك صور عديدة للبيع بالمزايدة منها الجبرية واختيارية، وتختلف غاية كل بيع بحسب حالته لكن تجمعها كلها مبادئ أساسية ركيزتها أنه عقد بيع، وقد تختلف

---

[1] على محمد على قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2002، ص 104.

[2] أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة الناشر المعارف الإسكندرية، ص 766.

بعض آثار البيع بالمزاد إجباريا كان أم اختياريا وهذا طبيعي نظراً لإختلاف بواعث البيع ولكن تجمعهما آثار أساسية هي في مجموعها آثار البيع[1].

إلا أنه يوجد إختلاف بين الفقهاء في تكيف البيع القضائي " الجبري " ، هل هو عقد بيع شأنه شأن البيع الإختياري أم لا، والتي يمكن حصر هذه النظريات في إتجاهين إثنين :

أ- الاتجاه الأول: التكيف التعاقدي للبيع الجبري :

أصحاب هذا الاتجاه اعتبروا أن البيع الجبري أو القضائي عقد كالبيع الإختياري، فكلاهما عقد لأنه يتم بتوافق إرادتين، ولتبرير هذه الفكرة قيلت عدة نظريات لاسيما في الفقه الإيطالي أهمها[2] :

1- نظرية كيوفندا :

يرى هذا الفقيه أن البيع الجبري هو عقد السلطة القضائية كطرف في عقد البيع، ولا تعتبر نائبا عن المدين المحجوز عليه، والقانون هو الذي خولها القيام بسلطة التصرف أي البيع الجبري بإعتبارها سلطة عامة وبين الذي يتقدم بأحسن عطاء.

2- نظرية النيابة القانونية:

إعتبر أصحاب هذا النظرية البيع الجبري عقد بين الموظف القضائي وبين الراسي عليه المزاد، كما قيل بأن الموظف يعتبر نائبا عن الدائن المباشر للإجراءات، أو أنه ينوب عن المدين وهذه النيابة القانونية تكون للموظف بنص القانون، حيث إعتبروا أن البيع الجبري هو كبيع ناقص الأهلية بواسطة ممثله القانوني[3].

[1] أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 767.

[2] عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2007- 2008 ص 145.

[3] أحمد خلاصي، مرجع سابق، ص 424.

3- نظرية التوافق بين سلطة الموظف وإرادة المشتري :

يعتبر أصحاب هذه النظرية أن البيع يتم بتوافق سلطة الموظف مع إرادة المشتري، والموظف يستعمل سلطة يمنحها له القانون يستطيع بموجبها أن يتصرف في الشيء على النحو الذي يحقق المصلحة العامة، وبين إرادة الشخص وهو المشتري بالمزاد.

4- نظرية وكالة الحاجز عن المحجوز عليه :

ذهب أصحاب هذا الإتجاه إلى القول بأن البائع في البيع القضائي هو الدائن على أساس أن الدائن يعتبر وكيلا قانونيا عن المدين، فالبيع الجبري عقد بين المحجوز عليه والمشتري بالمزاد، ويمثل الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه في إجراء هذا البيع، وهذا التمثيل يمنحه المحجوز عليه للدائن الحاجز ضمنيا في اللحظة التي يصبح فيها مدينا[1].

5- نظرية نزع ملكية التصرف :

يرى أنصار هذا الإتجاه إلى القول أن الدولة هي البائع في البيع الجبري، وهي تقوم بهذه الوظيفة عن طريق السلطة القضائية والتي تعتبر البيع الجبري عقد بينها وبين من يتقدم بأحسن عطاء، ولا تقوم الدولة بهذا البيع على أساس أنها مالكة للمال المحجوز، لأن الدولة لا تستولي على هذه الأموال إذ يختلف الحجز عن المصادرة، وهي تقوم بالبيع بوصفها سلطة عامة تنتزع من خلالها سلطة التصرف في المال المحجوز عليه من المدين.

وقد وجهت عدة إنتقادات لهذه النظريات ونكتفي بالإتجاه الثاني المخالف لها فقط[2].

ب_ الإتجاه الثاني : الإتجاه الإجرائي غير التعاقدي:

يحاول أصحاب هذا الإتجاه كالدكتور " فتحي والي " مع فريق من الفقهاء أن يثبت أن البيع الجبري ليس له من العقد إلا الإسم، وأنه في الحقيقة يعد عمل إجرائي يصدره الموظف

[1] على محمد على قاسم، مرجع سابق، ص ص 189- 190.
[2] على محمد على قاسم، المرجع نفسه، ص 191.

القضائي بما له من سلطة عامة وهو قرار نزع ملكية المال المباع ونقلها إلى المشتري مقابل عمل قانوني أخر وطبيعة مختلفة هو تقديم عطاء في المزاد[1].

يترتب على الأخذ بهذه النظرية إختلاف النظام القانوني للبيع الجبري عن نظام عقد البيع من ناحيتين.

الناحية الأولى : يخضع تكوين العقد القضائي من حيث صحته وبطلانه إلى نظام إجرائي متميز يرسمه قانون الإجراءات المدنية، وهو بهذا لا يخضع لقواعد البطلان في العقود وإنما يخضع لقواعد البطلان في الإجراءات.

الناحية الثانية : عند تفسير محل البيع أو أي شرط فيه لا ينظر إلى إرادة أي من الموظف العام، أو الدائن مباشر الإجراءات أو المشتري، وإنما ينظر إلى الأعمال والعناصر المكونة لخصومة التنفيذ.

ج_ الإتجاه الراجح :

معظم شراح قانون المرافعات في مصر يرجحون الإتجاه الإجرائي غير التعاقدي للبيع الجبري، منهم " فتحي والي، وأحمد مليجى، ونبيل إسماعيل عمر "، ويبررونا ذلك بأن المدين بمجرد عدم الوفاء بالتزامه يتحرك عنصر المسؤولية تنظمه قاعدة قانونية إجرائية، سواء تعلق الأمر بإجراءات الحجز أو البيع وهذا الأثر هو البيع القضائي، ودور القاضي هو إعمال القانون أما دور الحاجز الدائن هو تحريك النظام القانوني للبيع القضائي، أما دور المحجوز عليه المدين فهو الخضوع للبيع الجبري مما ينفي عن هذه العملية عقد البيع العادي.

أما الإتجاه التعاقدي الذي يعتبر البيع الجبري عقد يسري عليه ما يسري على عقد البيع الإختياري، بإستثناء ما تقتضيه طبيعة البيع الجبري وما رسم له من أوضاع وإجراءات معينة، وهناك من يرجح نظرية النيابة القانونية التي تعتبر القاضي نائبا عن المدين في بيع ماله جبرا عنه[2].

[1] أحمد خلاصي، مرجع سابق، ص427.

[2] على محمد على قاسم، مرجع سابق، ص ص 195- 196.

كما أن البيع الذي يتم رغم إرادة المدين لا ينفي عنه هذه الصفة لأن القانون يعتبره بيعا والراسي عليه المزاد يعتبر مشتريا، وإذا قيل أن إرادة المدين غير موجودة فإنه يجب أن يدخل في الإعتبار أن قرار المحكمة يكمل رضا هذا المدين، لأنه عند إلتزامه قبل دائنيه قرر لهم ضمانا عامًا على أمواله وهو موافق سلفا بالنتائج التي تترتب إذا لم يقم هو بالوفاء، أي أن هناك وكالة ضمنية بإجراء هذا البيع[1].

المطلب الثاني: أنظمة البيع بالمزايدة وتميزه عن البيوع الأخرى

يتم البيع بالمزاد العلني وفقا أشكال وكيفيات متعددة، فإما أن يكون على الطريقة الهولندية أو الإنجليزية وهو نوع الأكثر شيوعًا والذي اعتمده المشرع الجزائري، أو البيع بالمزاد الإلكتروني الذي ظهر نتيجة التطور التكنولوجي ونعالج هذا ضمنا (الفرع الأول)، كما قد يقع اللبس في معرفة بعض البيوع إن كانت بيعا بالمزايدة أم لا، لذا سنبينها في تميز البيع بالمزايدة عن بعض البيوع الأخرى ضمنا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأنظمة المعروفة للبيع بالمزاد العلني

أولا: البيع بالمزايدة على الطريقة الهولندية:

إن الأسلوب المتبع في المزاد الهولندي يتمثل في أنه يوجد بائع وحد وعدد من المزايدين حيث يبدأ المزاد بأعلى سعر يرغب فيه البائع، إذا لم يوجد مشتري من المزايدين يقلل السعر كل فترة زمنية محددة حتى يوافق على السعر أحد المشترين[2].

ثانيا: البيع بالمزايدة على الطريقة الانجليزية :

نجد أن المزاد الإنجليزي الأكثر شيوعا وإستخداما حيث يكون هناك عرض واحد للبيع مقدم من قبل بائع واحد يفتتح المزاد بالإعلان عن مزايدة الإفتتاح المقترحة، وهو عبارة عن سعر البدء أو أقل سعر يمكن للبائع أن يبيع به الغرض، بعد ذلك يتم قبول المزايدات المرتفعة من المشترين المتواجدين والذين لديهم إهتمام بهذا الغرض يزيد شخص، فيزايد أخر بسعر أعلى من

[1] على محمد على قاسم، مرجع سابق، ص 197.
[2] موقع موسوعة ويكيبيديا العربية الحرة http//ar.wikipedia.org/wiki/ تاريخ التصفح 2014/01/04.

ذلك، وحين يلتزم الجميع الصمت يباع الغرض للشخص الذي قدم سعر أعلى، وعادة ما يكون هناك وقت محدد لإستمرار المزاد وبإنتهاء هذا الوقت ينتهي المزاد، أما المزايدة بالمظاريف المغلقة تختلف على المزادات التي تعتمد سياسة الإحتجاج أو المفتوحة فهي مزادات شفافة كليا.

ومن مزايا المزاد الإنجليزي أن بإمكان المزايد كسب المعلومات على من قدم أعلى سعر وتقيمه لمراجعة تقيمه لنفسه أيضا، وللمزاد الإنجليزي إستراتيجية ناجحة وهي أن يستمر المزايد في تقديم العروض حتى يصل العرض إلى القيمة التي وضعها في الإعتبار، وبالتالي فإن الشخص ما قبل الأخير أي صاحب ثاني أعلى قيمة للغرض سينسحب من المزايدة متى ما بلغ الغرض الحد الأعلى الذي وضعه لنفسه، ومن هنا فإن المزايد الذي وضع أعلى قيمة خاصة للغرض سيشتريه بسعر مساوي لثاني أعلى قيمة[1].

وهناك العديد من التغيرات التي جرت على نظام المزاد الإنجليزي، منها الإعلان المفتوح للخروج من المزاد، حيث يجب على المزايد أن يعلن خروجه أو إنسحابه من المزاد ولا يمكنه بعدها الدخول مرة أخرى.

ثالثا: البيع بالمزاد الإلكتروني :

ظهرت المزادات الإلكترونية سنة 1995، وكان أول موقع للمزادات هو " **إيباي**" **ebay** " على شبكة الانترنت إذ يمثل دور الوسيط بين البائع والمشتري ويفتح المجال لأي شخص يعرض بضاعته أو شراء ما يلزمه بأسعار مناسبة، ويوفر "إيباي" مواقع محلية لكل من دول جنوب شرق أسيا وأوربا وأمريكا الشمالية، وكان الموقع في البداية يحمل اسم "**أكشن**" "**action**" ويب ثم تغير لاحقا إلى "**إيباي**"، ويستطيع إيباي تسهيل التجارة الإلكترونية في المجتمعات المحلية والدولية[2].

دخلت في أواخر التسعينيات في المنافسة مع "إيباي"، شركات أخرى مثل **yahoo** و **com,amazon** ثم ما لبثت أن أنشئت مواقع مزادات إلكترونية أخرى وإن لم تكن كبيرة لكنها تمكنت من وضع بصماتها مثل "**epier**" وهذه المزادات إرتفع نموها أو دخلها ما بين 12 **%**

[1] موقع موسوعة ويكبيديا العربية الحرة http//ar.wikipedia.org/wiki/ تاريخ التصفح 2014/01/04.

[2] رشا حمدان مريحيل الشمري ، مذكرة ماجستير عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا كلية العلوم القانونية، عمان، 2008، ص 12.

إلى 18 % في الفترة ما بين 2008 و 2012 لكن بعض الشركات مثل "إيباي" تنمو بمعدل أسرع بسبب التوسع لأسوق جديدة عام 2008، والمواقع التي تندرج تحت "**consumer-to-consumer**" في الولايات المتحدة الأمريكية حصلت على ما يقارب 25 مليون دولار كصافي دخل ومواقع المزاد التي تندرج تحت " **business-to-consumer** " حصلت على ما يقارب 19 مليون دولار، لذلك ينظر لمستقبل المزاد الإلكتروني بعين التفاؤل حسب رأي الخبراء[1].

نشير إلى أن المزادات الإلكترونية التي تقام في مواقع الإنترنيت سواء كانت تلك المواقع عامة أو خاصة إذ يفوز بالمزاد من يدفع أكثر، ومعظم مواقع المزادات الإلكترونية تجني الأموال عن طريق الرسوم من البائعين أو المشترين أو منهما معا.

يتولى المزاد الإلكتروني شخص بوصفه وكيلا عن المالك بعرض المال في المزاد العام بالطريقة الإلكترونية عن بعد بقصد إرساء على أفضل عرض مقدم من المتزايدين، ولابد أن تسبق المزاد الإلكتروني إجراءات تتمثل بالدعاية والإعلان وبيان الشروط والأحكام المتعلقة بعملية البيع، وبعدها يتم توجيه الدعوة إلى العملاء في دول مختلفة للتعاقد بالمزادات المطروحة والمعروضة على المواقع التجارية للمزادات الإلكترونية.

وتتميز هذه العقود بوجود طرف ثالث في عملية البيع يسمى الوسيط وهو لا يتحمل مسؤولية هلاك المبيع أو تلفه إلا في حالة العمد أو التقصير من ناحيته، ويقع على عاتقه تقدير أو تثمين السلعة، وإبلاغ الأطراف بطبيعة الصفقة، كما أنه مسؤول عن مواجهة البائع والمشتري عن تسليم البضاعة التي تم بيعه بالمزاد عبر الإنترنت وعن الثمن، أما الصعوبات التي تواجه المزادات الإلكترونية هي الإحتيال وقلة المعلومات عن البضاعة والمشاركين[2].

الفرع الثاني: تمييز البيع بالمزايدة عن البيوع الأخرى

لما كانت القاعدة في العقود الأخذ بما اتجهت إليه نية الأفراد، وظهور عقود تشترك مع البيع بالمزايدة من حيث الوصف، وتشابه مع طريقته كان علينا تحديد هذا النوع من العقود مع بعض العقود كعقد المناقصة والنجش وبيع المستام.

---

[1] موقع موسوعة ويكيبيديا العربية الحرة http//ar.wikipedia.org/wiki/ تاريخ التصفح 2013/12/21.

[2] رشا حمدان مريحيل الشمري ، مرجع سابق، ص ص 23 – 24.

أولا: البيع بالمزايدة والمناقصة :

تعد المناقصة أحد أساليب القانونية المحددة بمجموعة من الإجراءات، بمقتضاها يفرض على من هو ملزم بإتباعها، إختيار من يتقدم من المناقصين بأفضل الشروط وأنسب الأسعار وأكمل المواصفات للتعاقد على سبيل الإلتزام، ودائما ما يفرض القانون هذا الأسلوب في التعاقد على الشخص الإعتباري وهي الوزارات الحكومية والمؤسسات العامة وبعض الشركات، بمناسبة الحصول على الخدمات أو شراء السلع نظير أقل مقابل.

ينظم القانون النظرية العامة للمناقصات وأنواعها وإجراءاتها والجهة المختصة بإجرائها، والإعلان عنها، وهذا الإجراءات يعتبر لازمة لزوم الشرط لأن الإخلال بها قد يلحق خسائر مالية بالمال العام وحرمان من هو كفء من أداء خدمة[1].

إن العلاقة بين المناقصة والمزايدة علاقة تضاد من حيث الغاية إلا أن أحكامها مشتركة حيث يتم طرح العملية موضوع المزايدة أو المناقصة بصورة علنية وعامة لإتاحة الفرصة لأكبر عدد من المزايدين أو المناقصين لتقديم عروضهم، حيث يتم تغير العروض بالزيادة والنقصان من خلال المنافسة إلى أن يتم الوصول إلى الأفضل، وقد يتم تقديم العروض داخل مظاريف مغلقة، ويكون للداعي للمزاد أو المناقصة أن يتخير أفضل العطاءات المقدمة.

كما أن طرح الصفقة في المزايدة أو المناقصة هو مجرد دعوى إلى التعاقد، وليست الإيجاب الذي عبر صاحبه عن رغبته في إبرام العقد به، ولو تضمنت هذه الدعوة السعر الأساسي للبيع، وشروط البيع أو التوريد أو مواصفات الأعمال، بل إن من يلبي الدعوة إلى التعاقد في المزايدة أو المناقصة ويدلي بعطائه يعتبر صاحب الإيجاب[2].

ولا يؤثر في ذلك دفع تأمين أو الكفالة المالية مع العرض لأن ذلك يعتبر شرطا لدخولهما، وضمانا للجدية في الإشتراك وتنفيذ الإلتزامات المترتبة على من رست عليه الصفقة، وبالنسبة للمزايدة أو المناقصة داخل المظاريف، يظل العطاء قائما إلى حين فض المظروفات ويتقرر

[1] عبد الرؤوف جابر، النظرية العامة في إجراءات المناقصات والعقود، دار النهضة العربية، لبنان، ط 1، 2003، ص 12 .

[2] محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 196.

إرساء الصفقة، أما القبول العطاء من جانب من طرح المزايدة أو المناقصة هو القبول الذي ينعقد به العقد، ويتم الإرساء عن طريق من يملك ذلك قانونا على صاحب العطاء الأفضل[1].

نشير في الأخير أن الذين تعرضوا للمناقصات إجتهدوا في تكيفها الفقهي وإستنبطوا أحكامها من أقرب المعاملات شبها بها، وهي المزايدة وعلى هذا القول تكون أحكام المناقصة هي أحكام المزايدة، وإجراءات المزايدة وأثارها يمكن تطبيقها على المناقصة دون أي إختلاف[2].

ثانيا: البيع بالمزايدة والنجش :

إن البيع والشراء أمران مطلوبان لما فيهما من فائدة، لكن يجب أن يكون بالطرق المشروعة، التي لا يترتب عليهما إضرارا بالغير، لأن الغرض من البيع هو تحقيق الربح عن طريق الزيادة مما قد يحمل البعض على التدليس للإيقاع بالمشتري، ويكون الربح عن طريق المزايدة بإقترانها بالنجش باطلة.

والنجش هو أن يزيد أحد في ثمن السلعة وهو لا يريد شراءها، ليقع غيره فيها أي يقتدي به السوام فيظنون أنه لم يزد فيها هذا القدر إلا وهي تساويه فيغترون بذلك ويعطون فيها أكثر مما كانوا يعطون لو لم يسمعوا سومه، فيريد بذلك أن ينفع البائع ويضر المشتري، فهناك تواطأ بين البائع والناجش الذي يزيد في ثمن السلعة ليغر غيره، أو أن يعرض البائع السلعة بالمزاد ويخبر بأنه قد إشترى السلعة أكثر مما إشتراها ليغري المشترين بذلك.

وهذا البيع نهى النبي – صلى الله عليه وسلم– عنه ما رواه أبو هريرة رضي الله عنه بقوله " **لا يبتاع المرء على بيع أخيه ولا تناجشوا ولا يبع حاضر لبادي** "[3].

---

[1] محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 196.

[2] إبراهيم محمد شاشو، بحث حول أحكام المناقصة في الفقه الإسلامي، مجله جامعة دمشق للعلوم الإقتصادية والقانونية، العدد 4، 2011، ص449.

[3] أخرجه البخاري في صحيحه– كتاب البيوع رقم 2160، كما ورد النهي عنه في حديث أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال الرسول – صلى الله عليه وسلم– " لا تحاسدوا **ولا تناجشوا** ولا تباغضوا ولا تدابروا ولا يبع بعضكم على بيع بعض وكونوا عباد الله إخوانا المسلم أخو المسلم لا يظلمه ولا يخذله ولا يكذبه ولا يحقره التقوى هاهنا – يشر إلى صدره ثلاث مرات – بحسب امرئ من الشر أن يحقر أخاه المسلم كل المسلم على المسلم حرام، دمه وماله وعرضه " رواه مسلم، ***نقلا عن:*** أبو زكريا يحي بن شرف النووي، الأربعون النووية ص 36، الحديث الخامس والثلاثون .

و النهي عن النجش من غير تفريق بين كون الناجش أراد بذلك رفع قيمة السلعة عن قيمتها الفعلية، أو أراد بذلك الوصول بها إلى قيمتها الحقيقية لأن تدخل الناجش بين المتعاقدين يمنع نفع أحدهما وفي ذلك إضرار بالغير.

فنجد مثلا أن البائع قد يتفق مع مزايدين صوريين من أجل إقناع الغير، وإيهامه بأن السلعة جيدة ومرغوب فيها فيندفع الحضور إلى المزايدة معهم ويتهافتون على شرائها ولو إرتفع ثمنها، وفي النهاية يبتعد المتزايدون الصوريين واحدا تلوى الأخر عن المزايدة حتى يقف السوام على أحد المتزايدين غيرهم فيقع في الغش من حيث لا يدري ومن ثم يضطر إلى أخذ السلعة بهذا الثمن المرتفع الذي هو في الحقيقة لا تساويه، ومن الصور المعاصرة للنجش أيضا، الدعاية الكاذبة والإعلان في الصحف والمحلات والإذاعات والقنوات التلفزيونية مما يعود على السلعة أو الخدمة على ثمنها بالزيادة.

أما رأي الفقهي لأثر النجش في بيع المزايدة أثبتوا حق الخيار للعاقد المتضرر بالنجش فإن شاء أتم العقد بالثمن المرتفع عليه وإن شاء فسخه، بهذا قال أكثر المالكية خاصة في حالة علم البائع بالنجش أو إتفاق البائع مع الناجش وهو قول الشافعية، وهذا الرأي يتفق مع مبادئ العدالة في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية التي تحارب وسائل الغش والإضرار بالغير، وبالتالي هناك قاسما مشتركا بين المزايدة والنجش ألا وهو وقوع المزايدة في كليهما والفاصل بين البيعتين هو قصد المشتري أي إرادته الشراء، فإذا قصد التنافس كان مشروعا وإذا قصد تحريك رغبة المشتري في الشراء والإضرار به كان باطلا[1].

ثالثا: تميز البيع بالمزايدة عن بيع المستام :

يميز الفقه الإسلامي بين هذين النوعين من البيع، فبيع المستام مكروه رغم جوازه أما " بيع المزايدة " فغير مكروه، وتأثرا منه بالشريعة الإسلامية أعتبر قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة 613 بنصها " **بيع المسلم على بيع أخيه المسلم وشراءه على شرائه، من البيوع المحرمة شرعا الفاسدة قانونا، متى تم ذلك في زمن أحد خياري المجلس والشرط** " ذلك لأن هذين الخيارين إنما يثبتان بقصد التفكير والتروي، وخلالهما يمكن أن يجنح المتعاقد لإبرام

[1] روحية مصطفى أحمد الجنش، مرجع سابق، ص ص24 - 25.

العقد، فيتحقق معنى الإيذاء لو دخل الغير على سوم الأول فيتراجع البائع عن البيع للمشتري الثاني أو يتعجل المتعاقد الأول في إبرام العقد دون تفكير فيختل الرضا التام بالعقد[1].

صورة هذا البيع هو أن يساوم الرجلان، فيطلب البائع بسلعته ثمنا ورضي المشتري بذلك الثمن، فجاء مشتري أخر ودخل على سوم الأول فاشتراه بزيادة أو بذلك الثمن، ولما روي عن رسول الله – صلى الله عليه وسلم – أنه قال " **لا يستام الرجل على سوم أخيه ولا يخطب على خطبة أخيه** " وبالتالي إذا جنح البائع للبيع بالثمن الذي طلبه المشتري الأول فإن كان لم يجنح فلا بأس للثاني أن يشتريه لأن هذا ليس إستياما على سوم أخيه فلا يدخل تحت النهي، ولإنعدام معنى الإيذاء أيضا بل هو بيع من يزيد وإنه ليس بمكروه لما روي أن رسول صلى الله عليه وسلم باع قدحا وحلسا له ببيع من يزيد.

أما صور البيع على بيع أخيه لقوله عليه الصلاة وسلام " **لا يبيع الرجل على بيع أخيه** " وذاك أن يتراضيا على ثمن سلعة، فيجئ أخر فيقول أنا أبيعك مثل هذه السلعة بأنقص من هذا الثمن أو أبيعك أجود منه بهذا الثمن، فيضر بصاحب السلعة، فظهر تصوير البيع على بيع أخيه والسوم على سوم أخيه، الوارد فيهما حديثان السابق ذكرهما، فإن لم يتراضيا البائع والمشتري ودخل عليهم شخص ثالث فهو بيع من يزيد ولا بأس به [2].

يتضح من هذه النصوص أن " بيع المستام " يختلف في حكمه عن " بيع من يزيد " وبيع المستام له صورتان يكون البيع فيهما قد تم، ولكن لا يزال هناك خيار للبائع أو المشتري سواء كان خيار مجلس أو خيار شرط.

فالصورة الأولى يعرض فيها المستام على البائع ثمنا أكبر من الثمن الذي سماه البائع ورضي به المشتري، والصورة الثانية يعرض فيها المستام على المشتري سلعة أجود بمثل الثمن الذي سماه البائع ورضي به المشتري أو سلعة مماثلة بأقل من الثمن، وقد يكون البيع لم يتم ولكن كلا من المتعاقدين جنح إلى البيع بالثمن الذي سمياه، فيدخل المستام بينهما[3].

---

[1] عدنان سرحان، شرح أحكام العقود المسماة، ج1، عقد البيع، دار وائل للنشر، ط 1، الأردن، 2005، ص ص 327-328

[2] عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ج1، دار النهضة العربية، مصر 1990، ص 216.

[3] عبد المنعم فرج الصدة، المرجع نفسه، ص217.

المبحث الثاني: ضوابط صحة عقد البيع بالمزاد العلني

إن التعاقد عن طريق المزايدة له صورته الخاصة من حيث توافق الإرادتين وكيفية إنعقاده، وهو ليس ككل البيوع التي يمكن لأي شخص ممارستها والتعامل فيها، فهناك من يحضر عليهم القانون المشاركة في المزايدة باعتبار صفتهم، هذا ما سنتناوله ضمن أركان البيع بالمزاد العلني (المطلب الأول)، كما سنذكر أهم الأموال المراد بيعها بالمزايدة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أركان البيع بالمزاد العلني

تكون عملية البيع مقيدة بمجموعة من الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا، لذا يجب علينا أن نتعرف متى يكون الإيجاب والقبول في البيع بالمزايدة (الفرع الأول)، ولشفافية عملية المزايدة منع القانون بعض الأشخاص من دخول المزايدة سنذكرهم ضمنا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الرضا في البيع بالمزايدة :

يتعين على طرفا عقد البيع بالمزايدة أن يعلما متى يتم الإيجاب ومتى يتم القبول، لأنه قد يظن البعض أن طرح الصفقة في المزاد هو الإيجاب، والتقدم بالعطاء هو القبول وليس هذا صحيحا بل إنها مجرد دعوة إلى التعاقد، ولا يغير من طبيعتها أن يتضمن العناصر الأساسية للعقد المعروض، فهذه العناصر هي مجرد بداية للمزايدة، وعلى ذلك فإن، من يلبي الدعوة إلى التعاقد ويتقدم إلى المزاد ويدلي بعطائه فيه يعتبر صاحب الإيجاب[1].

ولا يؤثر في ذلك دفع تأمين مع العطاء لأن ذلك يعتبر شرطا للدخول في المزايدة أو للتقدم بالعطاء والذي هو إيجاب ملزم يبقي صاحبه ملتزما به إلى حين صدور إيجاب أفضل منه، فمدة البقاء على الإيجاب تمتد إلى حين صدور إيجاب أفضل، يسقط العطاء الأول بمجرد صدور عطاء آخر ولو كان هذ العطاء باطلا كما لو صدر من شخص لديه مانع قانوني من دخول المزاد، أو قابلا للإبطال لأي سبب كما لو صدر من قاصر، ويسقط كذلك إذا أقفل المزاد دون أن يرسو على أحد[2].

---

[1] محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 195 .

[2] محمد حسين منصور، المرجع نفسه، ص 196.

بالنسبة للمزايدات داخل مظاريف يظل العطاء قائما إلى حين فض المظروفات ويتقرر إرساء المزاد، والقبول هو رسو المزاد على صاحب العطاء الأفضل فقبول العطاء من جانب طرح المزايدة هو القبول الذي ينعقد به العقد، وإرساء المزاد يتم عن طريق من يملك ذلك قانونا، والقبول لا يتم بمجرد قفل باب المزايدة بل بإرساء على أحسن عطاء، وقد تقضي القواعد المعمول بها في الحكومة أو بعض الجهات بوجوب التصديق على رسو المزاد، هنا يعد التصديق هو القبول الذي ينعقد به العقد.

الأصل هو حرية الداعي للمزايدة في القبول أو الرفض المزاد دون أن يحمله المسؤولية ما لم يثبت تعسفه في استعمال حقه، فهنا تثور مسؤوليته على أساس العمل غير المشروع، لذلك جرى العمل على تضمين قوائم المزايدات شرطا يخول الشخص الحق في قبول أو رفض أي عطاء دون إبداء الأسباب، ويعتبر هذا الشرط صحيحا بشرط علم المتزايد به أو أن يكون في إمكانه العلم به، هنا لا تثور مسؤوليه الداعي للمزاد حتى لو رفض العطاء الأكبر[1].

وهذا الذي أخذ به القضاء المصري في ظل القانون القديم، فقد كان يعتبر التقدم بالعطاء إيجابيا لا قبولا ويترتب على ذلك جواز الرجوع فيه قبل إرساء المزاد، وأكد هذا المبدأ التقنين الجديد بنص صريح، فنصت المادة 99 ق.م المصري كما يلي " **لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا** "

كما لو صدر عن شخص لا يجوز له التعاقد أو قابلا للإبطال إذا صدر من قاصر أو محجور عليه فإذا بطل العطاء في الحالتين لم يبطل أثره وهو إسقاط العطاء الذي سبقه[2].

الفرع الثاني: الأشخاص الممنوعين من المزايدة :

لقد حدد القانون المدني الأشخاص الممنوعين من الشراء هذا بسبب صفتهم أو بسبب نوعية الحق المبيع، كما توجد حالات أخرى تضمنها قوانين خاصة وهي كما يلي:

---

[1] محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 197.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ،2000، ص 242.

أولا: الحالات المنصوص عليها في القانون المدني :

نص القانون المدني على منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها ومنع النائب من شراء ما كلف ببيعه والسماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهود إليهم ببيعها، أو تقدير قيمتها والقصد من هذا المنع هو ضرب على أيدي مستغلي النفوذ في مثل هذه البيوع.

1- منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها:

نصت المادة 402 ق.م.ج، على هذا الحضر " **لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين ولا للمحامين ولا للموثقين ولا لكتاب الضبط أن يشتروا لأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص الجهات القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرتها، وهذا تحت طائلة بطلان البيع** "

يمتد المنع إلى هؤلاء الأشخاص إلا بالنسبة للحقوق المتنازع فيها التي تختص بنظرها المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها سواء كانت محكمة أو مجلسا قضائيا، أو المحكمة العليا، أو مجلس الدولة أو مجلس المحاسبة، أو المحاكم الخاصة كالمحاكم العسكرية، ولكي يحرم عامل القضاء من شراء الحق المتنازع فيه أن يكون قد اكتسب هذه الصفة وقت الشراء، أما إذا اكتسبها من قبل فلا يبطل البيع، كما يستوي أن يكون شراء عامل القضاء للحق باسمه أو باسم مستعار كاسم زوجته أو ابنه أو قريبه أو صديقه، كما يسري الحضر سواء على البيع أو على ما يشابهه كالمقايضة أو الوفاء بمقابل[1].

يستفاد مما تقدم أن جزاء الحضر الوارد في النص هو البطلان المطلق، وبمقتضى هذا البطلان لا يكون لعقد البيع أثر بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير، كما يجوز لكل ذي مصلحة كالبائع والمنازع في الحق التمسك بهذا البطلان.

والأشخاص الممنوعين من الشراء هم:

أ- **القضاة:** هم الأشخاص الذين يفصلون في النزاعات القضائية، ولا فرق بين قضاة الحكم والنيابة سواء كانوا يعملون أمام المحكمة أو أمام المجلس القضائي، أو أمام المحكمة العليا أو

---

[1] لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2، الجزائر، 2006، ص 149 .

مجلس الدولة، وكذا أمام مجلس المحاسبة والمحاكم العسكرية، ويجب أن تثبت فيه صفة القاضي وقت شراء الحق المتنازع فيه، وتبعا لذلك :

– فإن كان الحق المتنازع فيه ضمن اختصاص المحكمة فيمنع شراءه على كافة قضاتها وإذا كان الحق المتنازع فيه ضمن اختصاص المجلس القضائي فيطبق الأمر على كل قضاته وقضاة المحاكم التابعة له.

– إذا كان الحق المتنازع فيه ضمن اختصاص المحكمة العليا أو مجلس الدولة فإن المنع ينطبق على جميع قضاة المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة بما أن اختصاصهما وطني فإن المنع ينطبق بالنسبة للقضاة على كامل التراب الوطني، وهذا الحضر قائم سواء اشتروا بإسمهم الخاص أو بواسطة شخص آخر.

ب – المدافعون القضائيين: يمنع عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها التي تدخل في اختصاص الهيئة القضائية التي يباشرون في دائرتها أعمالهم ولا يشترط أن يكونوا قد وكلوا بشأن الحق المتنازع فيه أو لا[1].

ج – المحامون: بما أن لهم اختصاص على كامل المحاكم والمجالس القضائية على المستوى الوطني يحضر عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها، وفي هذا الصدد يوجد رأيين الأول للأستاذ " خليل أحمد حسن قدادة " الذي يرى في أنهم لا يجوز للمحامين شراء الحقوق المتنازع فيها والتي يكون وكيلا فيها لأحد الخصوم فقط، أما غير ذلك فلا يوجد منع[2].

والرأي الثاني للأستاذ "لحسين بن شيخ آث ملويا" الذي يرى بأن المنع يشمل جميع الحقوق المتنازع فيها على مستوى جميع التراب الوطني، وحتى أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة لكون هذا الحق لم يصل إلى هاتين الهيئتين إلا بعد أن مر على المحاكم والمجالس القضائية، وسواء كان المحامي وكيلا لأحد الخصوم بشأن الحق المتنازع فيه أم لا لصراحة النص وإطلاقه[3].

---

[1] لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 151.

[2] خليل أحمد حسن قدادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ج 4، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 236.

[3] لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع نفسه، ص 151.

د- الموثقون: هو ضابط عمومي يتولى تسير مكتب عمومي للتوثيق لحسابه وتحت مسؤوليته ويقوم بتحرير العقود وتسجيلها لحفظ أصولها، لذلك يحضر عليه القيام بأعمال تجارية أو مصرفية أو إدارة شركة حضارية لإكتساب عقارات أو إعادة بيعها أو السمسرة فيها[1].

هـ- كتاب الضبط: يتمثل عملهم في مساعدة القاضي ويشملهم المنع لشراء الحقوق المتنازع فيها والداخلة في دائرة اختصاص المحكمة أو المجلس الذي يباشرون فيه عملهم، وما يترتب على شرائهم للحقوق المتنازع فيها هو البطلان المطلق.

2- منع المحامين والمدافعين القضائيين التعامل مع موكليهم في الحقوق المتنازع فيها:

وهذا ما نصت عليه المادة 403 من ق م ج، بقولها: " **لا يجوز للمحامين والمدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكليهم في الحقوق المتنازع فيها، سواء كان التعامل بأسمائهم أو بأسماء مستعارة، إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها وإلا كانت المعاملة باطلة** "

نجد أن نص المادة جاء أشمل من المادة التي سبقتها 402 من ق.م.ج، لأن الحضر يقتصر على الشراء أما في المادة 403 شملت جميع التصرفات سواء كانت معاوضة كالبيع والشراء والمقايضة والرهن والإيجار.... إلخ، أو تبرعات كالهبة والوصية ... إلخ، وهذه التصرفات لا تنصب إلا على الحقوق التي يكون المحامون أو المدافعون القضائيون موكلون بها، والجزاء على هذا الحضر هو البطلان المطلق[2].

3- منع النائب من شراء ما كلف ببيعه:

حسب نص المادة 410 من ق م ج : " **لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص قانوني أو قرار من السلطة المختصة أن يشتري بإسمه مباشرة أو بإسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة، كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في نصوص القانونية أخرى** ".

---

[1] المادة 05 من القانون رقم 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 20-08-2006 الذي ألغى قانون رقم 27/88 المؤرخ في 12-07-1988.

[2] لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 152.

قد تكون هذه النيابة اتفاقية كالوكيل عن الموكل بموجب عقد أو بموجب نص قانوني مثل ولاية الأب والأم عن أطفالهما القصر، أو بموجب قرار أو حكم قضائي مثل الوصاية أو القيم، فالنائب ملزم بالمحافظة على أموال من وكله على القيام بشؤونه فعندما يكلف ببيع العقارات أو المنقولات فإنه يحضر عليه شراؤها بإسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني.

والحكمة من هذا الحضر هو البحث عن مشتري يدفع أعلى الأثمان الذي يحقق النفع لموكله، كما لو اشتراه لنفسه فإنه يشتريه بأقل الأسعار، وإن حصل وأن اشترى النائب لنفسه ما كلف ببيعه فهذا يترتب عليه بطلان نسبي متوقف على إجازة من أبرم البيع لحسابه طبقا للمادة 412 من ق م ج " **يصح البيع في الأحوال المشار إليها في المادتين 410 و 411 إذا أجازه من تم البيع لحسابه** " ومراعاة ما تأذن به السلطة القضائية بموجب حكم أو قرار يسمح للنائب بشراء ما كلف ببيعه[1].

4- منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة إليهم لبيعها أو تقدير قيمتها:

لا ينوب السمسار عن صاحب المصلحة في البيع ولكنه وسيط يسعى إلى إيجاد مشتري للمبيع، لكن قد يرغب السمسار في شراءه لنفسه ويقدم شخصا أخر للبائع على أنه مشتري، ويوهم البائع في نفس الوقت أن الثمن المعروض هو ثمن ملائم ويكون مراعيا في ذلك مصلحته الشخصية، فمنعا لهذا التحايل حرم المشرع السمسار من شراء الأموال المعهودة إليه سواء بإسمه أو بإسم مستعار، وقد طبق المشرع نفس الحكم على الخبير وهو من يقوم بتقييم مال ما فقد يبخس قيمة المال ثم يشتريه لنفسه بعد أن أقنع البائع بالقيمة المنخفضة التي قدرها[2].

وهذا ما نصت عليه المادة 411 من ق م ج، بقولها: "**لا يجوز للسماسرة، ولا لخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها وتقدير قيمتها، سواء بأنفسهم مباشرة أو بإسم مستعار**" ويجب لتطبيق هذا المنع أن يكلف الخبير أو السماسرة إما ببيع المال أو تقييمه، أما إذا لم يكلف بذلك حق لهم شراء المال ويشمل الحضر عليهم أو على أشخاص يتصرفون

[1] لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص153.

[2] سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، ط 1، مصر، 2009، ص 385.

لفائدتهم والمنع يسري على جميع أنواع البيوع الرضائية والقضائية، وجزاء هذا التصرف هو البطلان النسبي المقرر لمن تم البيع لحسابه، والذي يجوز له إجازته ليصح العقد بأثر رجعي[1].

ثانيا: الحالات المنصوص عليها في القوانين الخاصة:

1- منع وكيل التفليسة من امتلاك أموال المدين:

تتمثل مهمة وكيل التفليسة مساعدة المدين أثناء إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس ونظرا لوجود المدين تحت رقابة وكيل التفليسة، فإنه قد يحدث تواطؤ فيما بينهما لإخراج بعض الأموال من الذمة المالية للمدين كما قد يستغل وكيل التفليسة وظيفته في اكتساب مالا من أموال المدين بثمن رخيص.

لذلك منع المشرع هذا الأخير من اكتساب أي من أموال المدين حسب المادة 3/238 من ق ت ج، على أنه " **لا يجوز لوكلاء التفليسة أن يمتلكوا شيئا من أموال المدين** " وهذه المادة ألغيت بموجب الأمر 96-23 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي وأصبحت تحمل رقم 19 في ذات الأمر والتي تنص على أنه " **لا يجوز للوكيل المتصرف القضائي امتلاك شيء من أموال المدين** " وهذا الحضر هو البطلان المطلق، والذي يجوز لأي شخص التمسك به ولو أمام الدرجة الثانية من التقاضي، كما يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام.

2- منع المحضرين القضائيين من الانتفاع من أية عملية يساهمون فيها:

نصت المادة 24 من القانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بقولها " **يحضر على المحضر سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص أو بصفة مباشرة أو غير مباشرة .... الإنتفاع شخصيا من أية عملية ساهم في تنفيذها** "[2]، وعليه فإن العمليات التي يقوم بها المحضر القضائي أثناء التنفيذ يمنع عليه الاستفادة منها أو اكتسابها عن طريق الشراء أو المقايضة أو الرهن أو بواسطة الهبة أو الوصية وهذا لنزاهة عملية التنفيذ والبيع[3].

---

[1] سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 386.

[2] المادة 24 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر، عدد 14، الصادرة في 08-03-2009.

[3] لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص ص 154 - 155.

ويتمثل الجزاء على هذا الحضر البطلان المطلق وتطبيق العقوبات التأديبية المنصوص عليها في الأمر المتعلق بتنظيم المهنة.

3- منع محافظي البيع من الانتفاع الشخصي من أية عملية كلفوا بها:

يعد محافظ البيع بالمزايدة ضابطا عموميا يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص، وتحت مسؤوليته ومراقبة وكيل الجمهورية للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها، طبقا لأحكام المادة 03 من الأمر رقم 02/96 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة[1].

كما يمكن إنتداب محافظ البيع بالمزايدة قضائيا[2]، أو بإلتماس من الخواص للتقييم والبيع العمومي للمنقولات والأموال المنقولة المادية وذلك وفقا لشروط والتنظيمات المعمول بها طبقا للمادة 06 من القانون 02/96، وفي كلتا الحالتين يستلم محافظ البيع بالمزايدة الأملاك موضوع البيع إما ضمنيا في حالة إجراء عملية البيع في المكان الذي تتواجد فيه الأشياء المراد بيعها، أو فعليا في حال إجرائها بمكتبه أو بقاعة البيع[3].

كما يجوز لمحافظ البيع تلقي كل تصريح يتعلق بالبيع الذي يقوم به، وكل الإعتراضات المقدمة التي تمكنه من رفع الدعاوى الإستعجالية التي تقتضيها عملية البيع بالمزايدة، ولضبط

---

[1] يعود ظهور مهنة محافظ البيع بالمزاد العلني إلى القرن السادس عشر في فرنسا وبالضبط في باريس، وأول نص تشريعي نظم المهن هو الأمر المؤرخ في عام 1556م، وكان يسمى أن ذاك المحضرون المُسْعِرُونْ البائعون والنقباء والمالكين، ثم ظهر أمر ثاني في عام 1691م، ثم ظهر تطور ثالث لهذه المهنة عام 1790م، و أسندت مهامهم إلى الموثقين والمحضرين وكتاب الضبط، وفي القرن 18 ظهرت من جديد مهنة محافظي البيع بالمزايدة بهذه التسمية، وذلك في باريس أيضا وعممت على كامل جمهورية فرنسا بموجب قانون 1816/04/28م، ***نقلا عن***: نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية ص42

أما في الجزائر تم إنشاء مهنة محافظي البيع بالمزايدة بموجب الأمر رقم 02/96 المؤرخ في 10 يناير 1996م، المتضمن تنظيم مهنة محافظي البيع بالمزايدة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 291/96 المؤرخ في 1996/09/02م، الذي حدد شروط الإلتحاق بالمهنة وممارستها ونظامها الإنضباطي، وقواعد تنظيمها وسير أجهزته وجاء تعيين محافظي البيع بالمزايدة في الجزائر بمرحلتين الأولى كما تسمى بالإستثنائية التي جاء فيها تعيين محافظي البيع من بين كتاب الضبط الرئيسيين والموظفين المؤهلين التابعين لإدارة الأملاك الوطنية، والمرحلة الثانية تميزت بتنظيم مسابقة حسب الشروط الصادرة في الأمر 02/96، وفي الأخير تم تأسيس الغرفة الجهوية الثالثة والغرفة الوطنية لمحافظي البيع بالمزايدة التي أصبحت تضم 320 محافظا على المستوى الوطني بما فيهم 27 إمرأة في شهر أكتوبر 1999م، ***نقلا عن***: مصطفى ركان، مرجع سابق، ص 19.

[2] المادة 705 من ق إ م إ.

[3] مصطفى ركان، "مقال مهام محافظ البيع كمهنة فتية وإجراءات البيع بالمزاد"، دورية الموثق، العدد 04، 2001، ص 19.

نظام البيع بالمزايدة يمكن أن يطلب لهذا الغرض من وكيل الجمهورية المختص إقليميا تسخير القوة العمومية قصد تسهيل مهامه، لكونه من أعوان القضاء ووكيلا عن الشخص الذي يرغب في الإستعانة بخدماته[1].

نظرا لدور محافظ البيع بالمزايدة في عملية البيع ولإبعاد عنه أية شبهة تؤدي إلى الحط من نزاهته عملية البيع حضرت عليه المادة 20 الفقر 04 من الأمر رقم 02/96 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتضمن مهمة محافظ البيع بالمزايدة بقولها: " **يحضر على محافظ البيع بالمزايدة الانتفاع الشخصي من أية عملية كلف بها....**" سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص بصفة مباشرة أو غير مباشرة كزوجته مثلا ويتمثل الجزاء على هذا الحضر البطلان المطلق وتطبيق الجزاءات التأديبية المنصوص عليها في المادة 17 من هذا الأمر، كما يمنع عليه حسب المادة 19 من نفس الأمر وتحت طائلة البطلان المطلق أن يقوم بعمليات تقييم أو بيع الأموال التي تهمه بصفة شخصية أو يكون فيها ممثلا أو مرخصا بأي صفة كانت يكون فيها وكيلا أو متصرفا أو بأية صفة أخرى لصالح أحد الزوجين، أحد أقاربه، أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.[2]

المطلب الثاني: الأموال محل البيع بالمزايدة

يوجد العديد من الأموال سواء كانت عقارية أو منقول تباع عن طريق المزاد العلني، والتي يمكن أن لا تكون صحيحة إلا إذا تمت به وهي البيوع العقارية الخاصة (الفرع الأول)، كما يوجد مزادات لبيع المنقولات (الفرع الثاني) وهي مختلفة ومتعددة.

الفرع الأول : البيوع العقارية الخاصة :

أورد المشرع الجزائري أحكاماً خاصة لبيع بعض العقارات عن طريق المزاد العلني، وذلك حفاظاً على مصلحة المدين أو الدائنين على سواء أو لعدم القدرة على قسمة العقار، وبناء على ما سبق تتعدد صور البيع بالمزاد للعقارات كما يلي:

---

[1] نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2008، ص 45.

[2] لحسين بن شيخ آث ملويا، **مرجع سابق، ص ص** 155- 156.

أولا: البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس :

يمكن تعريف المفقود على أنه الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم[1]، وناقص الأهلية هو ذلك الشخص الذي بلغ 13 سنة من العمر ولم يبلغ سن الرشد أو بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة[2]، أما المفلس وفقا للمادة 215 ق،ت،ج، هو التاجر الذي توقف عن الوفاء بديونه وصدر في شأن ذلك حكم[3].

لذلك تنص المادة 783 ق.إ.م.إ " **يتم بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني، للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو يعدها وكيل التفليسة حسب الحالة** ".

تتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية :

1- الإذن الصادر بالبيع.
2- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعينًا دقيقًا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية وإسمها عند الإقتضاء، مفرزة أو مشاعًا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
3- شروط البيع والثمن الأساسي
4- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا إقتضت الضرورة ذلك، مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء.
5-بيان سندات الملكية ".

نجد هذا النص في فقرته الأولى تتحدث عن نوع خاص من المحجوز عليهم، وهم (المفقود ناقص الأهلية والمفلس) والذين تم الترخيص ببيع عقاراتهم والحقوق العينية العقارية حسب الأحول، فقررت أن البيع بالمزاد العلني لأموال هؤلاء، يتم حسب قائمة الشروط البيع التي يتعين

---

[1] المادة 109 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري.
[2] المادة 43 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007، يتضمن القانون المدني الجزائري.
[3] القانون رقم 02-05 المؤرخ في 06-02-2005، ج ر 11،المؤرخ في 09-02-05 المعدل والمتمم للأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26-09-75، المتضمن القانون التجاري الجزائري .

إيداعها لدى كتابة الضبط المحكمة، بعد أن يقوم المحضر القضائي بإعدادها بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو التي يعدها وكيل التفليسة، حسب الأحوال والفقرة الثانية تضمنت قائمة شروط البيع وهي تخص كلا من المحجوز عليه، من الأصناف المذكورة في النص ولإذن الصادر بالبيع والعقار محل البيع بالمزاد العلني ومواصفاته وسند ملكية[1].

ثانيا: البيوع العقارية المملوكة على الشيوع :

إذا تعذرت قسمتها المال المملوك على الشيوع عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] .

حيث تنص المادة 786 ق.إ.م.إ على أنه " **إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينًا، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعذها المحضر القضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار بناء على طلب من يهمه التعجيل من المالكين على الشيوع** ".

تشتمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة 783 أعلاه على ذكر جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم، ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 أعلاه نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني ".

تفيد الفقرة الأولى من النص بأنه إذا تقرر بيع العقار أو الحقوق العينية المملوكة على الشيوع بموجب حكم أو قرار، لعد إمكانية قسمته دون إلحاق أي ضرر بالأطراف أو لتعذر القسمة عينًا، تعين بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، يعدها المحضر القضائي لتودع بأمانة ضبط المحكمة حيث العقار، وذلك بموجب طلب يقدمه الطرف المستعجل إلى التنفيذ من المالكين على الشيوع[3] .

---

[1] سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج2، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 1007.

[2] المادة 728 من القانون المدني الجزائري.

[3] سائح سنقوقة، المرجع نفسه، ص 1010.

أما في الفقرة الثانية من ذات النص فقررت أن قائمة شروط البيع، وفضلاً عن عن البيانات المنصوص عليها في المادة 783 ق.إ.م.إ السابق ذكروها، يتعين أن تشتمل على ذكر جميع المالكين على الشيوع، وموطن كل منهم وفضلا عما ورد من الوثائق بالمادة 784 ق.إ.م.إ والتي يتعين مراعاتها، كما يجب أن ترفق بالقائمة نسخة من الحكم أو القرار القاضي بالبيع بالمزاد العلني.

ثالثا : بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني :

حسب نص المادة 788 ق.إ.م.إ.ج بأنه " **يجوز لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، يعدها محضر قضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.**

يبلغ رسميا المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الإعتراض على القائمة عند الإقتضاء، طبقا لأحكام هذا القانون".

وفق شرح الفقرة الأولى من هذا النص أنها تجيز للمدين مالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني، إذا أراد الوفاء بديونه في الوقت الذي لم يسع دائنوه إلى طلب الوفاء، ولم يباشروا إجراءات التنفيذ أن يبادر إلى تقديم طلب ببيع ما ذكر أعلاه عن طريق المزاد العلني، بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي، بناء على طلبه أي المدين المعني، على أن تودع تلك القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة التي يتواجد العقار في دائرة إختصاصها[1].

والفقر الثانية من المادة فنصت بأن على المحضر القضائي أن يبلغ الدائنين أصحاب التأمينات العينية، بقائمة شروط البيع تبليغاً رسمياً، ولهؤلاء الحق في طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الإعتراض عليها إذا دعت الضرورة لذلك[2].

---

[1] سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص1012.

[2] سائح سنقوقة، المرجع نفسه، ص 1013.

كما أنه قد تلجأ الوكالات العقارية أيضا لبيع العقارات والأبنية والمنشآت، والعمارات السكنية والبيوت في الداخل والخارج عن طريق المزاد العلني وهذا ما نجده بكثرة في الجرائد وهذا البيع يحدد عن طريق إعلان تذكر فيه شروط البيع، وتفاصيل العقار المراد بيعه وكذا السعر الإفتتاحي.

الفرع الثاني : البيوع المنقولة

لم يحدد المشرع الجزائري المنقول ولم يعرفه بل اكتفى بذكره فقط، ولكن يفهم منه أنه كل شيء متنقل أو قابل للتنقل، وقد يكون مادياً أو معنوياً، والأشياء التي تعتبر منقول مادي ومتنقلة كالسيارات والشاحنات والأثاث المنزلي والآلات والمعدات الخفيفة، والأشياء المادية القابلة للتنقل هي في أغلب الأحيان لا تتحرك من مكان لأخر بحيث يصعب نقلها بسبب إستقرارها في مكان معين أو ثقلها كالآلات المصانع والمعدات المختلفة المستعملة في المحلات التجارية، وهناك أشياء معنوية قابلة للتنقل وهي لا تظهر وغير ملموسة مثل عناصر المحل التجاري والأسهم[1].

الأصناف التي يجوز بيعها من الأموال المنقولة كالمواد التي يخشى عليها من التلف والأصناف غير الصالحة للاستعمال أو التي بطل استعمالها، كما قد تكون زائدة عن الحاجة أو أصبح الإنفاق عليها أكثر فائدة من مردودها .

في جميع الأحوال فإن المصلحة العامة لا تجيز أو تقضي التصرف بالبيع بالمزاد لأي من مخزوناتها من الأصناف إذا كانت تلك المحزونات جديدة، سواء كان البيع للأفراد أو الهيئات غير الحكومية أو إلى أي جهة كانت، فإن بيع المنقولات غير جائز إلا بموافقة الإدارة العليا كالوزير بالنسبة للوزارة أو المدير بالنسبة للمؤسسات والشركات أو إذن من طرف القاضي في حالة الحجوز أو القسمة القضائية[2].

[1] نور الدين بلقاسمي ، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري – دراسة نظرية وتطبيقية، 2006، ص6.
[2] – عبد الرؤوف جابر، مرجع سابق، ص 88.

الفصل الثاني:

تطبيقات البيع بالمزاد العلني في التشريع الجزائري

يشكل البيع بالمزايدة من أهم المواضيع التي تم تنظيمها من طرف المشرع الجزائري ويهدف البيع بالمزاد العلني للمنقولات والعقارات الحصول على أعلى ثمن وهذا البيع يتم بإختيار البائع ورضاه أو جبرا عنه.

علما أن المشرع الجزائري نظم هذه المزادات بمجموعة من القوانين سواء الإختيارية كالأمر رقم 02/96 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة، والمرسوم التنفيذي رقم 291/96 الذي يحدد شروط الإلتحاق بهذه المهنة، والقرار المؤرخ في 1997/03/05 المتضمن موافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزادات العلنية.

أما فيما يخص البيع بالمزاد العلني الإجباري فقد تم تنظيمه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو نتيجة لوضع المنقول أو العقار تحت سلطة القضاء بسبب إمتناع المدين عن التسديد، حيث يتم البيع بالمزايدة بعد مجموعة من الخطوات والإجراءات القانونية الواجب إتباعها.

بموجب هذه القوانين تم تنظيم المزاد الإختياري والإجبارية إذ لا يجوز لأحد أن يمارسها بصفة إعتيادية، ومن هذا المنطلق قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين،(المبحث الأول) البيع الإختياري للمنقولات والعقارات بالمزاد العلني، و(المبحث الثاني) البيع الجبري للمنقولات والعقارات بالمزاد العلني، بإسقاط القوانين السالفة الذكر عليها.

المبحث الأول: البيع الإختياري للمنقولات والعقارات بالمزاد العلني

يوجد معارض كثيرة لبيع المنقولات بالمزايدة كالسيارات والآلات والمعدات والثمار، وكذلك التحف والوحات الفنية والمخطوطات النادرة، فهي كانت ولا تزال تباع كلها عن طريق المزايدة الإختيارية والتي سنتناولها ضمن (المطلب الأول) البيع الإختياري للمنقولات بالمزاد العلني.

كما نجد بيع الإختياري للعقارات بالمزاد العلني (المطلب الثاني)، من طرف الدولة والمؤسسات التابعة لها بمقتضى القوانين الخاصة التي تسمح لها بإمكانية بيعها في حالة إلغاء تخصيصها وعدم قابليتها لتأدية وظيفتها لدى المصالح والمؤسسات العمومية.

المطلب الأول: البيع الإختياري للمنقولات بالمزاد العلني

تمر عملية البيع بالمزاد العلني بعدة خطوات أولها التقييم والإعلان عن البيع بالمزايدة الذي يحدد أهم مواصفات وشروط البيع، وطريقة البيع سواء كانت شفوية أو بالتعهدات المختومة أو بالجمع بينهما والتي سنعالجها ضمن إجراءات البيع بالمزاد العلني(الفرع الأول)، وترسية المزايدة وأثارها ضمن(الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات بيع المنقولات بالمزاد العلني

عملية البيع بالمزايدة حتى تكون ناجحة يجب على القائم بها أن يقوم بالتحضير الجيد لها، حيث أن المكلف بالبيع ملزم بالقيام بمعاينة ميدانية وذلك من أجل الإطلاع على طبيعة الأشياء المطروحة للبيع ومعرفة أهميتها وتقسيمها إلى حصص، وإنجاز العمليات التالية.

أولا: عملية التقييم:

يكلف محافظ البيع بالمزاد وفقا للشروط المحددة قانونا والتنظيمات السارية المعمول بالتقييم والبيع بالمزاد العلني للمنقولات والأموال المنقولة المادة، 5 و 6 من الأمر رقم 96-02 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة[1].

---

[1] الأمر رقم 96-02 المؤرخ في 10-01-1996 يتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة، ج ر، عدد 03، الصادر في 14-10-1996.

يتعين على محافظ البيع بالمزايد للقيام بمهمة التقييم أن تكون لديه مؤهلات علمية في الاختصاص، ذلك أن تقييم الأموال المنقولة تتطلب دراسة واسعة لمختلف أنواع المنقولات والتي يصعب إحصاؤها وحصرها، وللقائم بعملية البيع حق الاستعانة بخبير لتقييم الأشياء، وعلى خلاف بيع العقارات التقييم في بيع المنقولات يبقى سريا فلا يمكن للمزايدين الإطلاع عليه وهو القيمة التجارية الأدنى لكل حصة[1].

ثانيا: الإشهار والإعلان عن البيع بالمزايدة

عملية الإشهار هي وسيلة لإنجاح البيع بالمزاد العلني، لذلك تكتسي هذه العملية أهمية كبيرة، إذ يجب إختيار أحسن الوسائل لإجرائها، ويجب أن يتضمن نص الإشهار جميع المعلومات الدقيقة والضرورية المتعلقة بالأشياء المراد بيعها، كالكمية والحالة التي عليها المنقولات وعلامات الصنع، كما يجب على محافظ البيع بالمزايدة أن يذكر في الإعلان:

1- الجهة المسلمة لتلك الأشياء مع ذكر الأمر أو القرار القضائي إن كانت المزايدة تجري على أساسها.
2- مكان المعاينة الذي يطلع فيه المشاركين على الأشياء موضوع البيع.
3- التاريخ الذي يتم فيه البيع (اليوم والساعة).
4- تعيين الحصص باختصار ودقة، وذكر الشروط الأساسية العامة والخاصة[2].

الإشهار يتم عن طريق الجرائد اليومية إذ يجب إختيار الجرائد الأكثر متابعة، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لذلك مع إحترام قواعد الضريبة للإشهار (كالطابع)، كما يمكن إرسال الإعلان إلى الأشخاص الهواة المعتادين الحضور إلى المزايدات العلنية وإلى مكاتب الزملاء في المهنة إن أمكن ذلك، فالهدف هو إثارة أكبر قدر ممكن من المنافسة ويكون محافظ البيع بالمزايدة مسؤولا على ذلك، ويجب أن يصل الإعلان إلى علم الجمهور في وقت كافي قبل إجراء المزايدة باستثناء حالات بيع الأشياء سريعة التلف التي يتحتم رفعها فورا[3].

[1] نصر الدين مروك، مرجع سابق، ص 45.
[2] أنظر الملحق رقم (01).
[3] مصطفى ركان، مرجع سابق، ص 20.

ويجب أن يتضمن الإعلان كافة البيانات والشروط التي يقوم المزاد العلني على أساسها، والتي يقوم بتحريرها عادة القائم بالبيع ومن بين الشروط المتداولة عند المختصين ما يلي:

1- يدفع كل من يرغب في الدخول للمزايدة مبلغا معينا يقدره القائم بالبيع حسب أهمية الأشياء المنقولة والمعروضة للبيع كتأمين مؤقت، وعليه القيام بمعاينة المنقولات التي يرغب في المزايدة عليها ويعتبر اشتراكه في المزاد إقرارا منه بإتمام المعاينة التامة النافية لكل جهالة، لأن البيع بدون ضمان.

2- يجب تسدد 30% من الثمن الذي رسا عليه المزاد والمصاريف حالا.

3- يجب على من رسا عليه المزاد أداء باقي الثمن خلال خمسة عشرة يوما من اليوم التالي لرسو المزاد عليه فيما عدا الحالات التي تتطلب بحسب طبيعتها أن يتم تسليم المبيع على دفعات، فيتم سداد قيمة كل دفعة بالكامل قبل الموعد المحدد لاستلامها ولا تسوى نسبة 30% المشار إليها إلا عند استلام آخر دفعة من المبيع.

4- إذا تأخر من رسا عليه المزاد في استلام الأصناف خلال عشرين يوما من تاريخ إخطاره بالموعد المحدد لذلك أعيدت المزايدة على ذمته ويلزم بالنقص في الثمن ومصروفات التخزين، ولا يرد إليه أية زيادة تكون قد تحققت في ثمن البيع[1].

ثالثا: طرق البيع بالمزايدة

تتم المزايدة بإحدى الطرق الثلاثة، إما مزايدة شفوية أو عن طريق التعهدات المختومة أو مزايدة شفوية مع قبول التعهدات المختومة.

1- المزايدة الشفوية : يكون عن طريق الزيادة في ثمن السلعة علنا، فعندما تطرح الصفقة في مزاد عام وعلني، يحضر الراغبون في الشراء إلى مكان المزايدة ولابد من إبعاد مكتب المزايدات عن الجمهور الحاضر وينبغي على المكلف بالبيع أن يحتل مكانا مرتفعا ومقابلا للجمهور حتى يتمكن من رؤيته الجميع، ويعلن محافظ البيع بالمزاد بإفتتاح الجلسة يليها فورًا بقراءة دفتر الشروط الخاصة بهذا البيع، وعلى المشاركين دفع تأمين قبل دخولهم هذه المزايدة[2].

---

[1] أحمد محمود جمعة، العقود الإدارية، طبقا لأحكام قانون مناقصة المزايدات، منشأة الناشر المعارف بالإسكندرية، مصر، 2002، ص ص 94 - 95.

[2] زكي زكي حسين زيدان ، مرجع سابق، ص ص 56 - 57.

تبدأ المزايدة بإقتراح أي ثمن ولو كان ثمنًا رمزيًا مع إبقاء السعر المحدد سريًا سواء نجحت عملية البيع أو فشلت، ولا يمكن إرساء المزاد على قيمة الثمن المحدد مسبقا، وعندما لا يقدم عطاء يقوم محافظ البيع بالمزايدة بإرساء المبيع إلى آخر مزايد وتنهي المزايدة بالنطق بكلمة " رسى المزاد " متبوعة بضربة المطرقة فلا ينطق برسو المزاد إلا محافظ البيع بالمزاد الذي قام بالبيع، وعند عدم الوصول إلى الثمن الأدنى يعلن تأجيل البيع ويحرر محضراً لذلك.

2- المزايدة عن طريق التعهدات المختومة :

تحرر التعهدات المختومة بالنسبة لكل حصة بموجب مطبوعة تسلم مجانًا للمزايدين بطلب منهم، ويجب أن تصل هذه التعهدات المرسلة عن طريق البريد إلى المكتب المعين في أجل أقصاه آخر يوم من أيام العمل لليوم الذي سبق يوم المزايدة وقبل ساعة غلق المكتب، كما يمكن تلقي العروض قبل افتتاح جلسة الفرز ولا مجال لقبولها بعد الشروع في فتح الأظرفة ويجب أن يحمل العرض المختوم عبارة " عرض لعملية البيع المقررة في .... حصة رقم .... المسلمة من طرف .... " وفي حالة إرسال العروض عن طريق البريد يشترط أن ترد عن طريق البريد المسجل على ظرف مزدوج، بحيث يحمل الظرف الداخلي نفس البيانات السابقة.

ويبث في المزاد لصالح الملتزم الذي يعرض ثمنًا أعلى، كما يجب أن يفوق الثمن المحدد سابقًا، ويجب أن يكون الملتزم حاضراً في جلسة فتح التعهدات أو أن يرفق التعهد بصك ذات قيمة مساوية للثمن المقترح بالإضافة إلى قيمة الرسم الجزافي ولتفادي رجوع الصك بدون رصيد يمكن إشتراط تأشيرة البنك على الشيك.

3- المزايدة الشفوية مع قبول التعهدات المختومة :

يعد اللجوء إلى هذا الشكل من المزايدات الأكثر إستعمالا وهو يمزج بموجبه بين البيع بالمزاد الشفوي، والبيع بالتعهدات المختومة، لكي يسمح بالتواصل إلى نتائج جد مرضية، وتجنب أي سوء تفاهم أو تواطأ بين المزايدين، توضع الظروف المختومة للتعهدات على مكتب المزايدة مع افتتاح الجلسة، ولا تفتح إلا بعد إختتام المزايدة الشفوية التي تهم الحصة المعنية بتلك الأظرفة[1].

[1] مصطفى ركان، مرجع سابق، ص 20.

كما لا يكشف للجمهور المشارك عن المبلغ المقترح الأعلى إلا إذا كان يفوق المزاد الشفوي الأخير، ويبث في المزاد لفائدة أكثر المزايدين أو الملتزمين عرضًا، وفي حالة تساوي العروض الكتابية مع الشفوية تجري على الفور بين المتسابقين الحاضرين الذين اكتتبوا هذه العروض مزايدة شفوية محدودة ابتداء من مبلغ العروض المفتوحة وذلك للفصل بينهم، وإذا لم يكن عرض جديد يفوق العرض المقدم يقوم محافظ البيع بإجراء القرعة بينهما فيعين الفائز على أساسها، وإذا لم تبلغ المزايدات الشفوية أو عروض المختومة السعر الأدنى، يقوم محافظ البيع بالمزايدة بتأجيل المزايدة ويحرر محضر لها[1].

الفرع الثاني: ترسية المزايدة وآثارها

باعتبار أن المزاد العلني هو عقد بيع لابد أن تكون له مجموعة من الآثار، كتحصيل قيمة المبيع والمصاريف ونقل الملكية وتسليم المستندات التي تثبت الشراء، وتحرير محضر البيع.

أولا : تحصيل قيمة المبيع والمصاريف

يرسو المزاد لأخر مزايد قدم آخر وأعلى عطاء، ويتم ذلك بكلمة رسا المزاد متبوع بضربة مطرقة من طرف محافظ البيع بالمزايدة المشرف على البيع، وبهذا تنتقل الملكية من مالكها الأصلي إلى المشتري بعد إتمام كافة الإجراءات الآتية :

1- تحصيل قيمة المبيع : على محافظ البيع بالمزايدة أن يقوم بتحصيل قيمة المبيع بالإضافة إلى الرسم الجزافي، فورا بعد أن ينطق برسو المزاد وإلا تعين عليه أن يقوم بإجراءات إعادة البيع المنصوص عليها في المادة(06) من المرسوم التنفيذي رقم 96-02.

2- المصاريف: يحصل محافظ البيع بالمزايدة الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها ويدفع لقابضات الضرائب المبالغ الضريبية الواجبة على زبائنه.

فلهذا يتعين عليه فتح حساب خاص لدى الخزينة ليودع فيه المبالغ التي يحوزها وهذا طبقا للمادة (24) من الأمر رقم 96-02 المتضمن تنظيم مهنة محافظي البيع بالمزايدة[2].

---

[1] مصطفى ركان، مرجع سابق، ص 20.

[2] مصطفى ركان، المرجع نفسه، ص 20

ثانيا: تسليم المستندات التي تثبت الشراء :

إذا وَفى المشتري بإلتزامه من دفع الثمن والرسم الجزافي، يقوم محافظ البيع بتسليمه شهادة البيع ورخصة سحب الأشياء المبيعة، بالإضافة إلى الوثائق اللازمة في حالة بيع السيارات والشاحنات والعربات والآليات الخاضعة للترقيم[1].

لا يتم سحب الأشياء المباعة إلا على أساس تقديم رخصة التسليم الذي يذكر فيها الأجل الأقصى لذلك، هذه المدة تحدد باتفاق بين المشتري ومحافظ البيع، وفي حالة عدم سحب البضائع المباعة في الأجل المحدد، يحق المطالبة بتعويض عن كل يوم تأخير من سعر بيع الأشياء غير المسحوبة، عملا بالمواد من 176 إلى 187 من القانون المدني.

ثالثا: تحرير محضر البيع وتصفية الحساب :

يحرر محافظ البيع بالمزايدة محضر للبيع في ثلاثة نسخ يذكر فيها تاريخ وساعة ومكان المزايدة، كما يذكر إسمه وعنوان مكتبه ومراجع وثيقة التوكيل أو العقد القضائي، ويذكر كذلك مراجع محضر التسليم والوسائل المستعملة للإشهار في الجرائد اليومية، ويقوم بوصف أجواء عملية البيع كذكر عدد الحاضرين مثلا.

يتطرق بعد ذلك لذكر أسماء وعناوين المشترين، والأشياء المباعة مع القيم التي رسا عليها المزاد، وفي حالة تحريره لمحضر عملية بيع فاشلة يجب ذكر أسباب فشلها كوجود عدد ضئيل من المشاركين أو إنعدام حضورهم.

يقوم في الأخير محافظ البيع بختم المحضر والتصديق عليه، ويتبع بعد ذلك بذكر مصاريف البيع وذكر كشف الحساب ويختم بإشهار المحافظ على ما قد تم تحصيله، وذكر الجهة المستفيدة من باقي القيمة المحصلة مع التفصيل، ويؤرخ ويوقع عليه مع ختم المكتب، ويسجل المحضر في فهارس العقود التي يمسكها محافظ البيع طبقا للمادة (29) من القانون رقم 291/96 المؤرخ في 1996/09/02م[2].

---

[1] مصطفى ركان، مرجع سابق، ص 20.

[2] مرسوم التنفيذي رقم 96- 291 المؤرخ في 02-09-1996، يحدد شروط الإلتحاق بمهنة محافظ البيع بالمزايدة وممارستها ونظامها الإنضباطي ويضبط قواعد تنظيم المهنة وسير أجهزتها، ج ر عدد 51 الصادرة في 04-09-1996.

يخضع المحضر لإجراءات التسجيل والطابع، ويقوم بذلك محافظ البيع لدى مفتشية الضرائب المختصة إقليميا، بمكان تحرير المحضر (مكتب محافظ البيع)، ويتم ذلك في الشهر الذي يلي البيع، حسب المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 291/96 المؤرخ في 1996/09/02م، يعتبر محضر البيع عقدا رسميا طبقا لنفس المادة السابقة الذكر.

يقوم محافظ البيع بالمزايدة بتصفية الحساب بعد تسجيل محضر البيع بالعمليات اللازمة طبقا لما جاء في المحرر، فيصفي كل المصاريف والحقوق والرسوم وكذا أتعابه، طبقا م (12) من الأمر رقم 02/96، ويقوم بصرف الباقي إلى الجهة المستفيدة من عملية البيع بالمزايدة.[1]

المطلب الثاني: البيع بالمزايدة الاختيارية للعقارات الخاصة التابعة للدولة

تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الكيفية العادية والأصلية المعتمدة في البيوع من هذا الصنف بموجب م 10 من المرسوم رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسيرها.

بموجب هذه القوانين سنبين الأعمال التحضيرية قبل إجراء المزايدة (الفرع الأول)، والشروط بيع العقارات بالمزايدة والنتائج المترتبة عنها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية قبل إجراء المزايدة

تسبق عملية البيع بالمزاد العلني مجموعة من الإجراءات القانونية والتنظيمية الواجب مراعاتها، كالتقييم العقار والإعلان عن البيع وإعداد دفتر الشروط وعرضه للبيع، من أجل ضمان سير عادي وطبيعي للعملية وكذا للأجل ضمان حقوق الخزينة العمومية.

أولا : تقييم العقار

يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار لتحديد قيمته، هذه القيمة ستكون الثمن الأدنى المعروض الإفتتاحي المشار إليه في الملصقات، ويفترض في حالة العقارات التي لم تخصص[2]

---

[1] مصطفى ركان، مرجع سابق، ص 20.

[2] "التخصيص هو وضع أحد أملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء مهاما كتخصيص قطعة أرض لمؤسسة عمومية لإستعمالها كموقف للسيارات وعلى هذه المؤسسة أن تسلم العقار لإدارة أملاك الدولة حين يصبح غير مفيد لها"*نقلا عن*: أحمد رحماني، محاضرات في قانون الأملاك الوطنية، المدرسة الوطنية للإدارة، 2000.

من قبل أن يجرى بشأنها تحقيق ميداني لتحديد أو تثبيت الطبيعة القانونية الخاصة بها (ملك الدولة) و أصل الملكية أي (الكيفية التي تحصلت عليها الدولة).

ثانيا: إعداد الملصقات و الإعلانات في الصحف

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات والإعلانات في الصحف (صحيفة توزع وطنيا)، و ذلك قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء المزايدة، حتى يسمح للمهتمين بعملية المزاد الإطلاع على حالة العقار المراد بيعه كما أنه تُعلم كل مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بتنظيم عملية البيع، ويجب أن يتضمن الإعلان ما يلي :

- التعين الدقيق والمفصل لكل جزء وكذا مساحته والثمن الأدنى المعروض.
- مكان إجراء المزايدة.
- بيان مكان المزايدات الشفوية والتاريخ النهائي لإيداع التعهدات وكذلك التاريخ الذي تفرز فيه هذه التعهدات[1].

ثالثا: إعداد دفاتر الشروط و عرضها للبيع

يجب على الجهة الإدارية عند طرح المزايدة أن تعد دفترا خاصا بتلك العملية تذكر فيها الشروط العامة والخاصة كصيغة البيع، الضمان، المسائل التي تخص العقارات كحدوده ومساحته وتقسم إلى حصص، ويكون الدفتر على درجة من الوضوح التي يفهمها من يرغب الدخول في العملية التي سيتم طرحها خالية من العبارات الغامضة، ويطبع الدفتر بعد ختمها وإعتمادها من المدير، ليتم بيعها لمن يطلبها بالثمن الذي تحدده الجهة الإدارية، ويمتنع على هذه الجهة تعديل الشروط أو مواصفات نوع الأموال بعد طبع وتوزيع دفتر الشروط، وإذا أرادت تعديل الشروط فعليها بإلغاء المزايدة ثم تعيد طرحها بدفتر شامل لكافة التعديلات المطلوبة دون أن تنطبق هذه التعديلات على أشخاص معينين، تحقيقا لمبدأ المساواة وتكافئ الفرص[2].

---

[1] المادة 1 من القرار المؤرخ في 05-03-1997، يتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، ج ر عدد 55 الصادرة في 20-08-1997.

[2] حسن محمد هند ومحمد حسن علي حسن، الجديد في المشكلات العملية لقانون المناقصات والمزايدات، دار الكتب القانونية، مصر، 2004، ص ص 85 - 86.

الفرع الثاني: الشروط بيع العقارات بالمزايدة والنتائج المترتبة عنها.

تحدد مصلحة الأملاك الوطنية الشروط العامة المطبقة في بيع العقارات بعد أن يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناءا على رأي المدير الولائي لأملاك الدولة[1]، ضمن دفتر الشروط يحدد فيها صيغ البيع، وكذا الأعباء ونتائج البيع بالمزايدة.

أولا: شروط بيع العقارات بالمزايدة

البيع عن طريق المزاد يتم بإحدى الصيغ التالية، المزايدة الشفوية أو بالتعهدات المختومة، تحت إشراف لجنة تابعة لمديرية أملاك الدولة تعمل على ضمان السير الحسن والتنظيم الجيد للمزايدة كما تقوم بفتح الأظرفة[2].

1- المزايدة الشفوية:

يعلن الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات، حيث تكون المزايدات بمبلغ خمسة آلاف دينار (5000 دج) على الأقل حينما لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وعشرة آلاف دينار (10.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يعلن البيع عن طريق المزايدات الشفوية بعد مرور ثلاثة دقائق على الأقل لصاحب أحسن عرض، بشرط أن تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض، ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها، وإذا لم تجري أي مزايدة يؤخر البيع ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى.

إذا قام شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تخولهم نفس الحقوق بالفوز بالمزاد، تجري مزايدات جديدة يشارك في هؤلاء الأشخاص وحدهم، وإذا لم تقع أي مزايدة جديدة تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحدده رئيس مكتب المزاد[3].

---

[1] أنظر الملحق رقم 02.

[2] المادة 1 من القرار المؤرخ في 05-03-1997، مرجع سابق.

[3] المادة 1 الفقر (أ) من القرار المؤرخ في 05-03-1997، المرجع نفسه.

2- التعهدات المختومة :

يقدم عرض الشراء عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة، كما يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للأملاك الوطنية المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالإستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارات الآتية:

" **تعهد من أجل البيع**.............. **الجزء رقم**.............**المزاد المؤرخ في**..............."

ويترتب عن عرض الشراء قانونا قبول المتعهد كل أعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط، ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار[1].

3- الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة :

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطنا أكيداً وقدرتهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية، كما يمكن الرجوع للقواعد العامة طبقا للمادة 40 ق،م،ج، في هذا الصدد، ويمكن الإستعانة بوكيل بشرط أن يثبت ذلك بوكالة تودع في مكتب المزاد موقعة من طرف الوكيل، ويمنع من المشاركة في المزادات الإختيارية الذين سبق لهم المساس بحرية المزايدات[2]، كما يوجد سجل على مستوى كل مديريات أملاك الدولة يقيد فيه كل مزايد مخالف على المستوى الوطني[3].

ثانيا: الأعباء الناتجة عن بيع العقارات الخاصة التابعة للدولة بالمزايدة

يتعين على الأشخاص المقبلين على المزايدة أن يتحملوا جملة من الأعباء والنتائج لضمان نجاح عملية البيع وإتمامها، ومن بين الواجبات والحقوق التي على المشاركين ما يلي:

---

[1] المادة 1 الفقر (ب) من القرار المؤرخ في 05-03-1997، مرجع سابق.

[2] المادة 175 من قانون العقوبات الجزائري.

[3] المادة 2 من القرار المؤرخ في 05-03-1997، مرجع سابق.

1- دفع الكفالة :

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ الثمن المعروض للجزء الذين يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم للإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العملية.

وتدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، نقدا أو بواسطة صك معتمد، ويخصم هذا المبلغ الذي دفعه الشخص المعلن فائزا بالمزاد من ثمن المزايدة، ويرد المحاسب الكفالة التي تسلمها لباقي المزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم، بناءا على تقديم قسيمة البدء أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي للأملاك الوطنية عبارة " **المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع**"[1].

2- الإرتفاقات ومصاريف البيع :

ينتفع الفائز بالمزاد بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار محل البيع، كما يدفع الفائز بالمزاد زيادة على ثمن البيع[2].

1-مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات أو أي مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.

2-رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والمرفقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.

3- رسم تسجيل المرفقات المشتركة ويتحمل كل فائز بالمزاد بصفة منفردة (حقوق تسجيل البيع، رسم الشهر العقاري، ثمن النسخة التنفيذية، أجر مصلحة الأملاك الوطنية)، ويدفع الفائز ثمن المزايدات والمصاريف المذكورة إلى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية في أجل أقصاه خمسة عشرة يوما (15 يوم)[3].

---

[1] المادة 3 من القرار المؤرخ في 05-03-1997، مرجع سابق.

[2] المادة 8 من القرار المؤرخ في 05-03-1997، المرجع نفسه.

[3] المادة 15 من القرار المؤرخ في 05-03-1997، المرجع نفسه.

4- تسليم العقار وتحرير عقد البيع الإداري :

يصبح الفائز بالمزاد مالكا منذ وقت رسو المزاد، لكنه لا يستطيع أن يتسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق والمصاريف المذكورة أعلاه ولا يمكنه أن يتحصل على الثمار المدنية والطبيعية للشيء المباع حتى بعد المزايدة، و يحرر العقد الإداري الذي ينقل الملكية لصالح الفائز بالمزاد مدير الأملاك الوطنية للولاية وهو مفوض من الوزير المكلف بالمالية طبقا للقرار المؤرخ في 20 جانفي 1992.

ولابد أن يتضمن العقد خصوصا ما يلي :

- تعيين العقار (الطبيعة القانونية، المساحة، العنوان الكامل، الحدود، أصل الملكية)

- الثمن الأدنى المعروض وملحق بمحضر المزاد المحدد فيه التاريخ وأعضاء المكتب والمزايدون، وبعد هذه المرحلة يخضع العقد لشكليتي التسجيل والشهر العقاري [1].

ثالثا: نتائج وفقا للقواعد العامة للبيع بالمزايدة

أ: انعدام الضمان في البيع بالمزايدة: العيوب الخفية هي الصفات التي لم يشتمل عليها المبيع أو التي تعهد البائع بوجودها وقت التسليم، وهي تنقص من قيمته أو الانتفاع به حسب الغاية المقصودة منه، حيث يكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها، لكن المشرع الجزائري استثنى بعض البيوع من الضمان حيث نصت المادة 385 ق،م،ج، " **لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد** "، وكذلك القضاء الجزائري[2].

[1] المادة 12 و 19 من القرار المؤرخ في 05-03-1997، مرجع سابق.

[2] قرار المؤرخ في 23-06-1993، ملف رقم 101365 " ضمان العيوب الخفية – لا ضمان للعيب في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد– رفض حيث يشير الطاعن إلى أن العيب المباع كان مصابا بأمراض الكرم وأن البائع كتم هذا المرض قصد بيع العنب وبذلك فإنه غش المشتري وكان على القضاء المجلس أن يبطلوا العقد المتنازع عليه طبقا للمادة 86 من ق م ج، لكن حيث أنه من دراسة القرار المطعون فيه يتبين أن إبرام عقد البيع تم بعد المزاد العلني وبعد معاينة الأشياء المباعة حيث أنه كحرفي لا يمكن له الإدعاء بالغش والتدليس ما دام أن البيع تم عن طريق المزاد العلني وأنه بإمكان المشتري أن يعاين الشيء المباع قبل المشاركة في المزاد العلني.
حيث أن الوجه غير مؤسس ويتعين رفضه. "***نقلا عن:*** عمر بن سعيد، الإجتهاد القضائي وفقا للأحكام القانون المدني، دار الهدى، الجزائر، 2004، ص 249.

ويلاحظ أن البيوع القضائية تكون بالمزاد العلني، أما البيوع الإدارية فيجوز أن يتم بمظاريف مغلقة ونظرا لإطلاق عبارة المادة فإنه يمتنع الرجوع على الإدارة بضمان العيب سواء كان المزاد علنيا أو في مظاريف مغلقة[1].

كما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري أن البيع الذي يتم بالمزاد سواء من جهة القضاء أو من جهة الإدارة قد أعلن عنه وأتيحت الفرصة للمزايدين أن يفحص الشيء قبل الإقدام على المزايدة، فيحسن بعد أن اتخذت كل هذه الإجراءات ألا يفسخ البيع لسبب كان يمكن توقيه، فتعاد إجراءات طويلة بمصروفات جديدة، وإجراءات فحص المبيع متاحة للمزايدين وواجبة الإتباع في كافة البيوع التي تتم أمام القضاء سواء تلك التي يستلزم القانون فيها تدخل المحكمة، أو التي لا يستلزم القانون فيها ذلك، فلا محل لتفرقة في الحكم بين الحالتين مادام أن البيع قد تم فعلا أمام القضاء أو وفقا للقانون[2].

ب: إنعدام الشفعة والغبن في البيع بالمزايدة: الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص في القانون المدني الجزائري، حيث أن الشفعة تعد سببا من أسباب كسب الملكية ولا تكون إلا في العقار، والأصل أن كل بيع تجوز فيه الشفعة إلا أنه هناك استثناءات جاء بها القانون المدني تحول دون قيام حق الشفعة كالحالة التي في المادة 798 ق،م،ج الفقرة الأولى التي تنص على أنه " **لا شفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون**"[3].

نجد أن المشرع فرض مانعا على الأخذ بالشفعة في البيع بالمزايدة والحكمة من هذا المنع ظاهرة، حيث تكون الفرصة متاحة للشفيع لدخول المزاد وأخذ العقار، دون الحاجة إلى أخذه

---

[1] محمد حسنين، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982، ص 159.

[2] محمد حسنين، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه، ص 160.

[3] علي عيشور، مذكرة حول الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، 2004، ص 8.

بالشفعة ممن يرسو عليه المزاد، لأن بموجب هذا المنع المفروض تؤتي المزايدة غايتها وهي الحصول على أعلى ثمن بعد أن تحرر المتزايدون من خطر أخذ العقار بالشفعة.

والمزايدة التي تمنع الشفعة في البيع هي العلنية التي تحصل بالنداء بالأثمان، فمثل تلك المزايدة التي تمكن الشفيع من الدخول فيها ومتابعة الزيادة إن أراد أن يرسو عليه المزاد، ويستوي في هذه المزايدة أن تتم إجراءاتها أمام القضاء أو أمام الإدارة، فالمهم أن تكون إجراءاتها قد رسمها القانون، كما يستوي أن تكون المزايدة إجبارية أو إختيارية[1].

أما بالنسبة للغبن تشترط المادة 358 ق،م،ج في بيع العقارات التي تتم بطريقة الرضائية بين البائع والمشتري، إذ يزيد عن الخمس (1/5) من قيمة العقار وقت البيع، ولكي ترفع صفة الغبن على العقار لابد أن يتم البيع بثمن يساوي (4/5) أو أكثر ثمن المثل وقت البيع

لكن المشرع الجزائري أورد إستثناء بموجب المادة 360 ق،م،ج على هذه القاعدة هو أنه لا يجوز الطعن بالغبن إذا كان البيع عن طريق المزاد العلني بمقتضى القانون، والحكمة في ذلك أن البيع الذي يفرضه القانون أن يتم بالمزايدة تتخذ فيه إجراءات رسمية تسمح بالحصول على أكبر ثمن ممكن للعقار، فلا مبرر للطعن فيه بالغبن بعد ذلك[2].

---

[1] أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، ط 2 ، الجزائر، 2008، ص 249.

[2] محمد حسنين، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 71.

المبحث الثاني : البيع الجبري للمنقولات والعقارات بالمزاد العلني

تسبق عملية البيع إجراءات الحجز على أموال المدين وبيعها عند توفر شروط معينة، والأصل أن يتم التنفيذ أولا على المنقولات فإذا كانت غير كافية انتقل الدائن إلى التنفيذ على عقارات المدين ووضعها تحت يد القضاء لبيعه بالمزاد العلني لاستفاء حقه من ثمنها.

والمشرع الجزائري نظم إجراءات بيع المنقولات في المواد 702 إلى 720 ق،إ،م،إ والتي سنبينها في (المطلب الأول)، أما فيما يخص بيع العقارات المحجوزة فقد نظمها المشرع الجزائري في المواد 737 إلى 765 ق،إ،م،إ، وهذا ما سنعالجه في (المطلب الثاني) وتختلف طريقة بيعهما لطبيعة كلا منها.

المطلب الأول: بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني

يجيز القانون حجز وبيع المنقولات المادية والمعنوية المملوكة للمدين، بإعتبارها الضمان العام للدائنين، والمشرع الجزائري بين كيفية الحجز التنفيذي وإجراءات البيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني (الفرع الأول)، كما نظم جلسة البيع بالمزايدة وإدارتها (الفرع الثاني)، وإصدار محضر رسو المزاد وأثاره (الفرع الثالث).

الفرع الأول : إجراءات بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني

حجز المال معناه وضعه تحت تصرف القضاء تمهيدا لبيعه واستفاء الدائنين لحقهم من الثمن هذه الأموال، ولا يتم الحجز إلا بناء على سند تنفيذي، وله قواعد نضمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بداية بكيفية الحجز التنفيذي على المنقولات وإعداد محضر الحجز والجرد ووضع حراسة على هذه الأموال المحجوزة[1].

بعد الحجز وتعين الأشياء وتقسيمها إلى حصص بالوحدة والوزن والقياس يبدأ الإعداد للمزايدة عن طريق مجموعة من الإجراءات منها تقيم وتحديد تاريخ ومكان المزايدة، وكذا الإعلان وتحديد شروط البيع.

---

[1] راجع المواد من 687 إلى المادة 699 ق إ م إ.

أولا : تقيم وتحديد تاريخ ومكان المزايدة

تباع الأموال المحجوز بالمزاد العلني بعد إعادة جردها إما بالتجزئة أو بالجملة، وفقا لمصلحة المدين، ويجوز للمحضر القضائي أن يتولى عملية البيع، كما يحق له أن يتخلى عنها لفائدة محافظ البيع، وقبل أن يتولى المحضر القضائي تسليم الأوراق التنفيذ في حالة تخليه عن البيع يجب أن يقوم بجرد الأشياء المحجوزة، وأن يحرر محضر يبين فيه ما قد نقص ويسلم المحاضر إلى محافظ البيع مقابل وصل تسليم ويجب على هذا الأخير تقيم وتحديد تاريخ ومكان البيع بالمزايدة[1].

1- التقييم: يجب بداية على المكلف بالبيع أن لا يكتفي بالمعلومات المصرح بها، إذ يجب عليه أن يقوم بالمعاينة الميدانية للتأكد من مطابقتها للمعلومات المبينة في محاضر التسليم، وأنها قابلة للبيع بالحالة التي عليها، كما يجب عليه أن يحدد أسعر الدنيا لها سواء كانت هذه المنقولات جديدة أو مستعملة وذلك بالإعتماد على السعر المعمولة بها في الأسواق الداخلية، والقيام ببعض الأبحاث لدى البائعين أو المنتجين والمستوردين[2].

2- تاريخ ومكان البيع: يستوجب القانون أن يكون البيع بالنسبة للمنقولات المحجوزة بالمزاد العلني بعد مضي (10) عشرة أيام على الأقل من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز للمدين وتبليغه به، ويمكن للأطراف الحاجز والمحجوز عليه الاتفاق على تحديد أجل آخر لا تزيد مدته القصوى عن (03) ثلاثة أشهر، وتعتبر هذه المدة فرصة للمحجوز عليه لتسديد ديونه دون اللجوء إلى بيع المنقولات المملوكة له.

أما إذا كانت الأشياء المحجوزة معرضة للتلف أو لتقلبات الأسعار أو انتهاء مدة صلاحيتها، فلرئيس المحكمة أن يأمر بمقتضى أمر على عريضة بناء على طلب الحاجز أو المحجوز عليه أو المحضر القضائي أو الحارس بإجراء البيع بمجرد الانتهاء من الحجز والجرد، وفي المكان الذي يراه مناسبا إذا كان يضمن الحصول على أفضل عرض، م 704 ق إ م إ.

[1] حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 287.

[2] ويستحسن أن تخفض الأسعار إلى 20% للسلع الجديدة و10% على كل سنة للمنقولات المستعملة كالآلات ووسائل النقل ليتم تدارك هذا النقص أثناء المزايدة، ***نقلا عن:*** كنزة بورحلة، مذكرة بيع البضائع بالمزاد العلني، المدرسة العليا للإدارة، 2009، ص26.

يتوقف تحديد مكان المزايدة على النتائج المرجوة والتي يجب على القائم بها أن يحرص على جلب أكبر ثمن وعدد من المزايدين، ويجري البيع عادة في المكان الذي توجد فيه الأشياء المحجوزة، أو في أقرب مكان عمومي أو في محل مخصص لذلك، ويجوز أن يجري البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض المادة 706 ق،إ،م،إ[1].

ثانيا: الإعلان عن البيع وشروطه

يعتبر الإعلان وبيان شروط البيع وجوبي وإلزامي في كل عمليات البيع بالمزاد العلني[2]:

1- الإعلان عن البيع بالمزاد العلني:

حسب المادة 2/706 ق،إ،م،إ، يتم عقب إقفال محضر الحجز والجرد، يجب أن ينشر إعلان البيع بكل وسائل النشر التي تتناسب وأهمية الأموال المحجوزة على أن يتضمن الإعلان إسم المحجوز عليه وتاريخ البيع وساعة والمكان الذي يُجرى فيه، ونوع الأموال المحجوزة ومكان وجودها، وأوقات معاينتها، وشروط البيع.

يعلن عن البيع بالمزايدة بكل الطرق القانونية المختلفة مثل: لوحة الإعلانات بالمحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز، أو بلوحة الإعلانات في كل من البلدية ومركز البريد وقابضة الضرائب التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المحجوزة، إلى جانب النشر في جريدة يومية وطنية، ويجب اختيار الجرائد المقروءة أكثر إذا كانت قيمة الأموال المحجوزة تتجاوز مائتي ألف دينار جزائري (200.000) دج، أو يعلق الإعلان في الساحات والأماكن العمومية وهذا ما ورد في المادة 707 ق،إ،م،إ.

كما قررت نفس المادة 2/707 ق إ م إ، بأنه يثبت تعليق الإعلان حسب الحالة بتأشيرة رئيس أمناء الضبط ورئيس المجلس الشعبي البلدي أو أحد الأعوان من الإدارات الأخرى كالبريد أو الضرائب، ويثبت النشر بنسخة من الجريدة ويترتب على عدم الإعلان والنشر بطلان البيع[3].

---

[1] أمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد، دار العرب للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، 2011، ص ص 131 - 132.

[2] أنظر الملحق رقم (04).

[3] نور الدين بلقاسمي، مرجع سابق، ص47.

2- أهم شروط بيع المنقولات المحجوزة: تحديد شروط البيع من إختصاص والمهمة القائم بالبيع ويمكن ذكر بعضها كما يلي:

1- يجري البيع علنيا في مكان تواجد الأشياء المحجوزة أو أي مكان مناسب للبيع، مع ذكر العنوان بدقة والشهر واليوم والساعة التي حددت لذلك.

2- يمكن للمترشحين للمزاد زيارة الأشياء المحجوزة بحضور القائم بالبيع

3- يمكن إستخراج قائمة الأشياء المحجوزة من مكتب المحضر القضائي من طرف المترشحين

4- تسليم الأشياء المحجوزة يكون بعد دفع الثمن الذي رسا عليه المزاد وكافة المصاريف[1].

الفرع الثاني: إفتتاح الجلسة البيع بالمزايدة وإدارتها

نظم المشرع الجزائري جلسة البيع بالمزاد العلني حيث بين شرط صحة إنعقاد جلسة المزايدة وطرق بيع مختلف أنواع المنقولات كالسندات التجارية والقيم المنقولة، وأشار إلى حقوق الحاجزين في التدخل في البيع بالمزاد العلني، وأشار إلى حقوق الغير الذي يمكنه أن يسترد الأشياء المحجوزة إذا أثبت ملكيته لها.

أولا : جلسة المزايدة

يجب على القائم بالبيع محضرا قضائيا كان أو محافظا للبيع، حسب الأحوال بإعادة جرد الأموال قبل الشروع في بيعها للنظر على ما إذا كان قد لحقها نقص ما، ويبين ذلك في محضر، ولا تتم عملية البيع إلا إذا حضر عدد يزيد عن الثلاثة (03) مزايدين وإلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق وفقا لأحكام المادة 708 ق،إ،م،إ.

كما يوجب القانون على المحضر ومحافظ البيع تولي عملية البيع في التاريخ والمكان المحددين في إعلان البيع، حيث يبدأ القائم بفتح البيع ثم المزايدون يتزايدون بينهم، حتى تستقر المزايدة على أكبر عطاء، وزائدا على السعر المرجعي المحدد سابقا.[2]

---

[1] نور الدين بلقاسمي، مرجع سابق، ص 48. ***أنظر أيضا:*** مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ص 250.

[2] فيصل الوافي، عبد العظيم سلطاني، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة 08-09، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، 2012، ص 81.

إذا لم يتم البيع بسبب ضعف العروض أو قلة المزايدين تعين تأجيل البيع لمدة خمسة عشرة (15) يوما، على أن تعاد إجراءات التعليق والنشر وفقا لأحكام المادة 707 ق،إ،م،إ، مع إخطار المحجوز عليه بالتاريخ الجديد وفي هذه الجلسة تباع الأموال لمن يقدم أعلى عرض، وبأي ثمن دون التقيد بعدد المزايدين المادة 712 ق،إ،م،إ .

بالنسبة لما يتعلق بالمصوغات والأحجار الكريمة والمعادن النفيسة فإنه يمنع بيعها بأقل من الثمن المقدر بها من طرف الخبرة، وإذا لم يتقدم أحد لشرائها بالقيمة المقدر لها أو أن الدائن لم يقبل استيفاء دينه منها عينا بهذه القيمة تعين تأجيل البيع إلى تاريخ لاحق، على أن يتم إعادة نشر الإعلان عن البيع بشكل أوسع، وفي هذه الحالة تباع تلك الأموال لمن قدم أكبر عرض في جلسة المزايدة حتى ولو كان أقل مما تم تقديره من طرف الخبرة المادة 709 ق،إ،م،إ[1].

كما يقوم القائم بالبيع في جلسة المزايدة بالكف عن البيع إذا بلغت قيمة المبيعات بالمزاد مبلغا يكفي لأداء الديون ونفقات الحجز، بعدها يسلم القائم بالتنفيذ كل دائن حقهن أما إذا لم تكفي أموال الدين لأداء الديون والنفقات تتبع إجراءات التقسيم والتوزيع المقررة في القانون "قسمت غرماء" ويترتب كذلك زوال الحجز عن المنقولات التي لم يتم بيعها بقوة القانون، وذلك بمجرد إثبات الكف عن البيع في محضر البيع، وتسلم هذه المنقولات إلى المدين المالك، والقائم بالبيع يكون مسؤولا اتجاه الحاجزين إذا كف عن البيع خطاء أو ظننا منه أن حاصل البيع يكفي لأداء جميع الديون والمصاريف[2].

ثانيا : حجز وبيع السندات التجارية والقيم المنقولة

حسب نص م 719 ق إ م إ فإنه يمكان تطبيق الحجز على السندات التجارية، الموجودة لدى المدين سواء كانت لحاملها أو قابلة للتظهير وفقا للأحكام المقرة للحجز التنفيذي للمنقولات تحت يد المدين، فكل القيم المنقولة وإيرادات الأسهم الإسمية وحصص الأرباح المستحقة الموجودة في ذمة الأشخاص المعنوية يمكن حجزها طبقا للأحكام المقررة لحجز ما للمدين لدى الغير، ويترتب كذلك الحجز على ثمارها وفوائدها إلى يوم البيع[3].

---

[1] فيصل الوافي، عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 82.

[2] فيصل الوافي، عبد العظيم سلطاني، المرجع نفسه، ص ص 83 – 84 .

[3] أمال حبار، مرجع سابق، ص 136.

أما بخصوص كيفية بيعها فقد ذكرت المادة 720 ق،إ،م،إ، أن تباع بواسطة أحد البنوك أو أي مؤسسة مؤهلة قانونا، ويتم تعيينها من طرف رئيس المحكمة بأمر على عريضة بناء على طلب الدائن الحاجز، ويبين في الأمر ما يلزم اتخاذه من إجراءات النشر والتعليق[1].

ثالثا : تدخل الدائنين الآخرين في الحجز والبيع

بوقوع الحجز على أموال المدين لا يخرج هذه الأموال من ملكيته، وبالتالي لا يمنع المشرع الجزائري حسب نص المادة 711 ق،إ،م،إ، غير الحاجز الأول من تدخل حاجزين آخرين في التنفيذ على أموال المدين المحجوز عليه، وذلك بالتدخل بالحجز الواقع على هذه الأشياء وبالتالي يصبح الحاجز الثاني للمدين، شريكا مع الحاجز الأول في اقتسام ثمن الأشياء المحجوزة بعد بيعها.

وحتى لا تعاد نفس الإجراءات وزيادة النفقات بغير مبرر، أضف إلى ذلك ما يمكن أن يترتب عليه من اضطراب في الإجراءات في حالة استقلال كل حاجز عن الآخر، من تعدد الحراسة وتعيين يوم البيع في كل حجز، فالمبدأ المعمول به حسب نص المادة 711 ق،إ،م،إ[2].

تفاديا لما قد يصيب الدائنين الآخرين من ضرر بسبب إهمال الحاجز الأول أو تواطئه مع المدين في مباشرة إجراء البيع، رخّص القانون لبقية الحاجزين الآخرين لمن يهمه الأمر بالتعجيل الإشراف على إجراءات البيع والاستمرار فيها بأن يطلب إجراء البيع بعد القيام بالنشر والإعلان المنصوص عليه في المادة 707 أعلاه، كما يجب عليهم في هذه الحالة إخطار المحجوز عليه وبقية الحاجزين الآخرين بتاريخ ومكان البيع، المادة 710 ق،إ،م،إ[3].

رابعا : طلب استرداد الأشياء المحجوزة

حفاظا على حقوق الغير للمنقولات المحجوزة التي هي بصدد البيع بالمزاد العلني، إذا ادعى الغير ملكيتها وقام برفع دعوة استردادها فعلى القائم بالبيع المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة أن يوقف وجوبا البيع، وهذا حسب المادة 716 ق،إ،م،إ، والاختصاص للنظر في هذه

---

[1] أمال حبار، مرجع سابق، ص 136.

[2] نصر الدين مروك، مرجع سابق ، ص 192.

[3] نصر الدين مروك، المرجع نفسه، ص 193.

الدعوة تكون أمام قاضي الاستعجال ليفصل فيها خلال خمسة عشرة (15) يوما، وذلك حتى لا تتعطل إجراءات عملية الحجز والتي يترتب عليها مصاريف إضافية على الأشياء المحجوزة.

ترفع دعوى الاسترداد حسب المادة 717 ق،إ،م،إ، ضد الدائن الحاجز والمحجوز عليه والحاجزين المتدخلين إن وجدوا بحضور المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة، وتشمل العريضة على بيانات أو سندات تظهر أو تثبت الملكية[1].

كما أن قانون الإجراءات المدنية الجديد مكن الدائن الحاجز وغيره ممن لهم مصلحة في ذلك بالرجوع على الغير الذي رفع دعوى الاسترداد وخسر دعواه بمطالبته بالتعويضات المدنية، عما تسبب فيه من تعطيل لعملية البيع والمصاريف الإضافية الناتجة عن استمرار الحراسة لفترة أطول وكذلك مختلف المصاريف المتعلقة بإعادة النشر والإعلان المادة 718 ق،إ،م،إ.

الفرع الثالث : محضر رسو المزاد وآثاره

يعتبر محضر رسو المزاد سندا تنفيذيا في مواجهة من رسا عليه المزاد، وهو محضر يتضمن بيانات حددها القانون حتى تكون له حجية ثابتة، كما أن لكل عملية بيع آثار تترتب عليها بالنسبة للمشتري والدائن والمدين المحجوز عليه وهي كتالي:

أولا: محضر رسو المزاد

يرسو بيع المحجوزات المنقولة على الشخص الذي قدم أكبر عطاء، ويثبت بمحضر خاص حسب المادة 715 ق،إ،م،إ، وهو محضر البيع بالمزايدة بعد المناداة ثلاثة مرات متتالية يفصل بين كل واحدة منها مدة دقيقة على الأقل.

يتضمن محضر رسو المزاد فضلا على البيانات المعتادة من ديباجة وجهة الاختصاص واسم ولقب القائم على البيع بالمزاد العلني تذكر البيانات التالية:[2]

1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته لاسيما تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وتاريخ إعلان البيع.

---

[1] أمال حبار ، مرجع سابق ، ص 135.

[2] سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 928.

2- أسماء وألقاب الأطراف.

3- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

4- مبلغ الدين.

5-الأموال المباعة بالتفصيل مع تحديد نوعها.

6- حضور المحجوز عليه أو غيابه.

7-الثمن الراسي به المواد وتاريخ الدفع والهوية الكاملة لمن رسا عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.

كما يتعين أن يختم محضر رسو المزاد بالتوقيع عليه من طرف القائم بالبيع وكذا الراسي عليه المزاد، وتودع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة، وتضفي هذه البيانات على المحضر وعلى عملية البيع شفافية ومصداقية أكبر[1].

ثانيا: آثار البيع بالمزاد العلني

تترتب على عملية البيع عدة آثار نذكرها على النحو التالي:

1- بالنسبة للمشتري: يلزم المشتري بدفع الثمن الذي رسا عليه المزاد فورا، لكي يسلم إليه الشيء المباع، وفي حالة إذا لم يدفع الثمن الذي رسا عليه المزاد أو في الآجال المحددة لشروط البيع وجب إعادة البيع على ذمته بأي ثمن، ويعتبر محضر البيع بمثابة سند تنفيذي على المشتري المتخلف بالفرق بين الثمن الذي عرضه والثمن إعادة البيع، ولا يكون له الحق في طلب الزيادة في الثمن إن وجدت المادة 714 ق،إ،م،إ، وذلك حتى لا يحتاج الحاجز إلى مقاضاة بهذا الفرق الذي يكون من حق المدين والدائن[2].

ويترتب على البيع أيضا أن يصبح المشتري مالكا للأشياء المبيعة بمجرد رسو المزاد ودفع الثمن، بشرط أن تكون إجراءات التنفيذ صحيحة والأشياء المحجوزة مملوكة للمدين.

---

[1] سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 929.

[2] محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2005، الجزائر، ص 91.

2- بالنسبة للدائن والمحجوز عليه: يترتب على عملية البيع تخصيص الثمن الذي رسا عليه المزاد للوفاء بديون الحاجزين قبل البيع، أما الدائن الحاجز بعد البيع لا يتحصل إلا ما تبقى من الثمن بعد تسديد ديون الذين حجزوا من قبل.

ويترتب أيضا على عملية البيع زوال أثر الحجز بالنسبة للمنقولات المحجوزة، التي كان قد حصل كف عن بيعها بسبب كفاية المتحصل منه للوفاء بدين الحاجز والمصاريف المترتبة على عملية البيع.

المطلب الثاني: بيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني

الحجز على العقارات يأتي بعد عدم كفاية المنقولات، ولا يتم هذا إلا بعد القيام مقدمات التنفيذ المحددة في المادة 612 ق،إ،م،إ، وبعدها تأتي عملية بيع العقار التي تمر بعدة مراحل نتناول فيه إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني (الفرع الأول)، والخطوات التي تسبق جلسة البيع ضمن (الفرع الثاني) كتعين موعدها والإعلان عنها، ونبين كيفية تسير الجلسة البيع بالمزايدة وآثارها في (الفرع الثالث)

الفرع الأول: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

تنقسم مراحل التنفيذ على العقار إلى مرحلتين أولها الحجز على العقار المملوك للمدين[1]، لوضعها تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها في المزاد وتليها الإجراءات التمهيدية كإعداد العقار للبيع، وتحرير وإيداع قائمة شروط البيع، إلى آخر إجراء من هذه المرحلة وهو الاعتراضات على قائمة شروط البيع ودعاوى وقف البيع وهي كما يلي :

أولا: إعداد العقار للبيع

الهدف من حجز العقار هو بيعه ولتتحقق هذه النتيجة وضع المشرع مجموعة من الإجراءات الأولية، أولها إعداد قائمة شروط بيع من طرف المحضر القضائي، وبعدها يقوم بإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة التي سيجري فيها البيع، وسعيا لإحاطة أكبر عدد ممكن من الأشخاص أوجب المشرع الإعلان عنها، ليتمكن كل من له مصلحة من الإطلاع عليها.

[1] راجع المواد 721 إلى 736 من ق،إ،م،إ،ج.

1- تحرير وإيداع قائمة شروط البيع: قائمة شروط البيع هي وثيقة قانونية تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه، والشروط التي يقوم المزاد العلني على أساسها وذلك ليتمكن أصحاب المصلحة من إبداء كل الملاحظات والاعتراضات على هذه القائمة، وحسب رأي فقهي حديث بفرنسا فإن القائمة تعتبر قبل جلسة الاعتراض مشروعا لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها تعد عملا نهائيا مشكلا لشرعية الأطراف[1].

الذي يقوم بتحرير قائمة شروط البيع هو المحضر القضائي إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، ويجب أن تتضمن هذه القائمة الشروط الواردة في نص المادة (14) من القانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي كالتوقيع والدمغ بختم الدولة، إضافة للبيانات المادة 737 ق،إ،م،إ، كالتالي:

1- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين، وموطن كل منهم.

2- بيان السند التنفيذي الذي حصلت إجراءات الحجز بمقتضاه مع تحديد مبلغ الدين.

3- تاريخ إنذار الحاجز أو الوكيل العيني إن وجد وتبليغه بالوفاء بمبلغ الدين خلال شهر.

4- تعين العقارات في أمر الحجز مع بيان موقعها ومساحتها وحدودها ورقم القطعة الأرضية، واسمها عند الاقتضاء وإن كانت مفرزة أو مشاعة، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعينها كما لو كان العقار بناية يذكر الشارع ورقمه وأجزاء ومشتملات العقار.

5- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب شغل العقار هل هو مؤجر أو معار أو أنه شاغر[2].

6- شروط البيع : يعتبر هذا البيان جوهر قائمة شروط البيع، ويقصد بها الشروط التي يقترحها الدائن لمباشرة إجراءات التنفيذ لكي يتم البيع على أساسها ويعرضها على أصحاب الشأن، بقصد إبداء ما يرون من ملاحظات بصددها وهي تختلف باختلاف كل حالة على حدا، إذ يلتزم بها الراسي عليه المزاد باعتبارها شريعة المزاد.

---

[1] أمال كرباج، الحجز العقاري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، دفعة 14، 2006 ، ص27 .

[2] حسين فريجة، مرجع سابق، ص 301 .

يمكن أن تدرج في دفتر شروط بعض البنود تتعلق بكيفية البيع وضمان ودفع الثمن، ولا عبرة لأي شرط يخالف النظام العام والآداب العامة كما لو تناول شرط منع بعض الأشخاص من دخول المزاد بدون وجه حق، أو شرط السماح للممنوعين من الشراء بالدخول في المزاد.

أما فيما يخص الثمن الأساسي لبيع العقار في المزاد العلني يحدد بالقيمة التقريبية له في السوق العقارات المماثلة أو تعينه من طرف الخبير، ويحدد الثمن بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة والمحدد مسبقا من طرف رئيس المحكمة، ويجب على الخبير المعين إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال عشرة (10) أيام من تاريخ تعينه وإلا أستبدل بخبير أخر عملا بالمادة 739 ق،إ،م،إ [1].

7- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل من حيث تحصيل الإيرادات وزيادة المزايدين مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء، لكن لا يجوز تجزئة محل الحجز إذا كان وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية إذ يجب أن تباع دفعة واحدة.

8- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع وهي التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ويؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع وتاريخ جلسة البيع والاعتراضات وتحديد جلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقاده، وإذا خلت القائمة من هذه البيانات تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حق التمسك بإبطالها، ويمكن إعادة تجديدها على نفقة المحضر القضائي إذا تم إلغاء هذه القائمة[2].

يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة، وذلك إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل شهر من تاريخ الرسمي لأمر الحجز[3]، وهذا حسب نص المادة 737 ق،إ،م،إ، على أن تحسب المواعيد كاملة المادة 405 ق،إ،م،إ،

---

[1] أمال كرباج، مرجع سابق، ص 28.

[2] حسين فريجة، مرجع سابق، ص 302.

[3] يحدد الميعاد 40 يوما لإيداع قائمة شروط البيع في القانون الفرنسي، المادة 688 ق،إ،م،ف، و90 يوما في القانون المصري المادة 414 قانون المرافعات المصري، ***نقلا عن***: زيتونة بغال، مذكرة حول إجراءات بيع العقار المحجوز، ص 6.

والمشرع الجزائري لم يضع جزاء على مخالفة الميعاد أو الأجل المنصوص عليه على خلاف القانون الفرنسي الذي رتب على مخالفة هذه المدة سقوط الحجز.

تودع هذه القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات، ومن الإجراءات إيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة التي تودع من طرف المحضر القضائي، هو أن يدفع الرسوم المقررة قانونا بموجب قانون المالية رقم 2000-06 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 الذي تنص المادة 18 منه " **بأن الرسم المقرر على إيداع قائمة شروط البيع هو 1500 د،ج** "[1]

ترفق قائمة شروط البيع عند إيداعها حسب نص المادة 738 ق،إ،م،إ بالوثائق التالية:

1- نسخة من السند التنفيذ الذي تم الحجز بمقتضاه.
2- نسخة من أمر الحجز.
3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.
4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
5- مستخرج جدول الضريبة العقارية[2].

2- التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والإعلان عنها: متى أودعت قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، وخلال (15) يوما التالية للإيداع على المحضر القضائي أن يخبر أصحاب الشأن رسميا بها وهم حسب المادة 740 ق،إ،م،إ :

1- المدين المحجوز عليه لشخصه أو في موطنه أو محل إقامته.
2-الكفيل العيني والحاجز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
3- المالكين على الشيوع إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.
4-الدائنين المقيدين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز وذلك في موطنهم المختار.

[1] عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 58 .

[2] يقصد بإيداع الأوراق المتقدمة هو تأكيد وإثبات البيانات التي تهم أصحاب الشأن معرفتها، فالغرض من الشهادة بيان الضريبة على العقار معرفة مدى مطابقة ثمنه الأساسي الذي قدره الحاجز لحقيقة الواقع، والغرض من الشهادة العقارية تعين وتحديد الدائنين الذين يجب إشراكهم في إجراءات البيع وتعين ديونهم، ***نقلا عن***: أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص686.

5- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

6- إلى الورثة في الموطن المختار فإن لم يكن لهم موطن مختار فلموطن المتوفى دون بيان الأسماء والصفات، ليطلعوا على قائمة شروط البيع ولتدرج ملاحظاتهم قبل البيع[1].

كما يجب أن يشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلا على البيانات المعتادة العناصر المذكورة في نص المادة 741 ق،إ،م،إ [2]:

1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

2- تعين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

3- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

4- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع.

5- يجب أن يشتمل التبليغ الموجه إلى أصحاب الشأن إنذار بإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء ما لديهم من ملاحظات عن طريق الاعتراضات المحتملة على القائمة خلال 03 أيام على الأقل وإلا سقط حقهم فيها.

يترتب على عدم إخبار أو تبليغ ذوي الشأن جميعا أو أحدهم هو عدم جواز الاحتجاج عليهم أو على الإجراءات التالية بعد إيداع والمتعلقة بالتنفيذ[3].

والمشرع رأى أنه قد يكون لغير من يوجب القانون إخبارهم بإيداع القائمة مصلحة فيبادر بالإطلاع على القائمة للإبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراضات، لذا أوجب القانون الجزائري على غرار القانون المصري القائم بالتنفيذ أن يعلن عن إيداع القائمة عن طريق إجراءين هما النشر والتعليق من ناحية، وأجاز لأي شخص الإطلاع على القائمة من ناحية أخرى دون أن يتطلب صفة أو مصلحة معينة لهذا الإطلاع، فلا رقابة لأحد في هذا الصدد ومن ثم يملك الإطلاع الراغب في الشراء، كما يملكه كل من يخشى أن يمسه البيع[4].

---

[1] أحمد خلاصي، مرجع سابق، ص 397.

[2] أحمد خلاصي، المرجع نفسه، ص 399.

[3] وإذا لم تشتمل ورقة التبليغ على البيانات العامة والخاصة الواجب توفرها فيها باعتبارها من أوراق المحضرين هو جواز مطالبة المطلوب تبليغه الدفع ببطلانها قبل إثارته لأي دفع أو دفاع أخر، ***أنظر المادة:*** 407 ق إ م إ.

[4] أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص ص 694 - 695.

القواعد المتقدمة تنص عليها المادة 748 ق،إ،م،إ، وهي تلزم المحضر القضائي بعد إيداعه قائمة شروط البيع، نشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية[1]، والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال (8) أيام التالية لأخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة، على أن ترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

أما الفقر الثانية من ذات المادة أعلاه، أجازة لكل شخص الإطلاع على القائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة المختصة على حد سواء[2].

ثانيا: الاعتراض على قائمة شروط البيع ودعاوى وقف البيع

ونظرا للأهمية قائمة شروط البيع أوجب المشرع الإطلاع عليها وإبداء الاعتراضات، من قبل أصحاب المصلحة للفصل فيها لكي لا تكون هناك عراقيل وإشكالات تصادف عمل القاضي في إتمام عملية البيع بالمزايدة، لذا سنعالج على النحو التالي:

أ: الاعتراض على قائمة شروط البيع

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع وسيلة قانونية تقدم من طرف الشخص صاحب المصلحة، والذي يرى بأن شروط بيع العقار الواردة في القائمة من شأنها إلحاق أضرار به، والغاية التشريعية من تقرير الاعتراض هي تطهير الإجراءات من كل العيوب سواء تعلقت ببطلان إجراءات التنفيذ أو تعلقت بالشروط البيع، وذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع بحيث لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بعد صدور أحكام نهائية في هذه المسائل[3].

تنشأ وتثبت صفة المعترض للمدين المراد بيع عقاره المحجوز، والكفيل العيني باعتبار أن عقاره الضامن للدين قد يباع بالمزايدة، والمالكين على الشيوع على أساس أن أنصبتهم غير

---

[1] أنظر الملحق رقم (03).

[2] سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 968.

[3] عمر حمدي باشا، إشكالات التنفيذ وفقا لقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، ط 2، الجزائر، 2012، ص ص 65 - 66.

مفرزة مما يجعل الجميع متضرر، والدائنين المقيدين وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به باعتبارهم من ذوي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار[1].

أما بالنسبة للإعتراضات التي يمكن تصورها قد تكون متعلقة بالشكل، كإدعاء ببطلان قائمة شروط البيع لعدم اشتمالها على البيانات أو المرفقات الواجب اشتمالها عليها أو عدم صحة تبليغ هذه القائمة، وقد تكون متعلقة بالموضوع كتعديل شروط البيع مما يحقق هدفه، كالاعتراض على الثمن الأساسي لعقار مبني حيث يقل بكثير عن تكلفة إنجازه، أو الاعتراض على بيع عقار ككل مما يؤدي إلى قلة المزايدين لضخامة العقار والذي يتطلب تسديد مبلغ كبير. لذا يطلب تقسيم العقار إلى أجزاء.

كما يمكن إضافة بعض الشروط لأن فيها مصلحة مشروعة لطالبها، كطلب صاحب الارتفاق أن يشار في الشروط إلى حقه لكي لا ينازعه المشتري فيها بعد ذلك، كما قد يكون التعديل بالحذف شرط مخالف للنظام العام والآداب العامة كطلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة استحقاق العقار من طرف الغير.

المشرع الجزائري والمصري قد سوى بين أوجه البطلان الشكلية والموضوعية إذ أوجب إبداءها بطريقة الاعتراض على قائمة شروط البيع وإلا سقط الحق فيها، كما لا يشترط ترتيبا معينا لأوجه البطلان[2].

بخصوص إجراءات الاعتراضات يقدم حسب نص المادة 742 ق،إ،م،إ بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام (03) على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعترض والحاجز والمحضر القضائي، ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات، بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، وفي حالة إذا لم يتقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل خاص به.

---

[1] رابح حماني، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء ق إ م إ، مجلس قضاء برج بوعريرج بالتنسيق مع الغرف الوطنية الجهوية للشرق للمخضرين القضائيين، ص 10.

[2] مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006، ص ص 657- 659.

لا يتم تقديم الاعتراض بدعوى عادية وفقا للأوضاع المعتادة لرفع الدعوى ومن ثمة لا تحدد الجلسة لنظر في الاعتراض لأن هذه الجلسة سبق تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع، كما أجاز القانون إبداء بعض الطلبات عن طريق الاعتراض كطلب وقف البيع أو تأجيله[1].

ب: دعاوى وقف البيع أو تأجيله

هدف هذه الدعاوى تصفية منازعات التنفيذ قبل البيع بالمزاد العلني وهي كالتالي:

1- وقف البيع: يمكن رفع دعوى إستعجالية رامية إلى اقتصار البيع على بعض العقارات المحجوزة[2]، حيث يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجالية من أجل جعل البيع يقتصر على عقار فقط، بشرط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار تكفي للوفاء بحقوق الدائنين، وعلى رئيس المحكمة أن يحد بأمر إستعجالي العقار الذي يباع مؤقتا[3].

2- تأجيل البيع: للمدين المجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الإستعجال أو الاعتراض على قائمة شروط البيع، تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه إذا كان للتأجيل أسباب قوية، ويقع على عاتقه إثبات أن إيرادات السنوية للعقار في ظرف سنة واحدة تكفي للوفاء بحقوق الحاجزين، وعند الحكم بتأجيل البيع يحدد القاضي الأجل الذي تبدأ فيه الإجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء المادة 744 ق،إ،م،إ[4].

3- رفع دعوى الفسخ: إذا كان المدين المحجوز عليه قد اشترى العقار ولم يكن قد وفى ثمنه كله أو بعضه، أو كان قد قايض بصدده ولم يدفع الفرق، جاز للبائع أو المقايض المطالبة بفسخ عقد البيع أو المقايضة لعدم الوفاء بالثمن أو الفرق.

يجب على بائع العقار أو المقايض به إذا أراد رفع دعوى فسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق أن يرفعها بالطرق المعتادة، أي بعريضة عادية أمام محكمة الموضوع ويدون ذلك في ذيل قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط

---

1 حسين فريجة ، مرجع سابق، ص 305.

2 يبقى الحق للأي من الدائنين ولو بعد رسو المزاد أن يستكمل بيع العقارات التي تم استثناؤها من البيع إذا لم يكفي ما بيع للوفاء، أما في حالة الكفاية فإن الحجز يزول بالنسبة للعقارات الموقوف بيعها وهذا ما يستفاد من المادة 743 ق،إ،م،إ

3 رابح حماني، مرجع سابق، ص 11.

4 أمال كرباج، مرجع سابق، ص 36.

حقه في الاحتجاج بالفسخ على الراسي عليه المزاد وهذا متضمن في التشريع المصري كما هو موجود في التشريع الجزائري المواد 745 و746 ق،إ،م،إ[1].

الفرع الثاني : تعيين موعد للبيع بالمزاد العلني والإعلان عنه

بعد الانتهاء من إعداد العقار المحجوز للبيع يتم تعين موعد للبيع بالمزاد العلني والإعلان عنه ولجلسة البيع بالمزاد العلني شروط يجب توفرها لصحة انعقادها وتسيرها من طرف القاضي، حتى لا يترتب على جلسة البيع بالمزايدة البطلان في حالة عدم احترام هذين الإجراءين الأتي ذكرهما.

أولا : تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع

ينفذ موعد البيع المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع المودع لدى أمانة ضبط المحكمة، والذي يخبر به أصحاب الشأن إذا لم يقدم أي اعتراض على القائمة، أما إذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المقدم يسقط، لذلك يجب تحديده مرة أخرى بناء على طلب يقدمه المحضر أو أي طرف من الأشخاص المشاركين في عملية الحجز على العقار أي يكون مقيدا، بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة ولا يصدر هذا الأمر إلا بعد التحقق والفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت[2].

يخطر المحضر القضائي الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية (08) أيام على الأقل، وعلى رئيس المحكمة أن يحدد مكان بيع العقار المحجوز، إذ يجب أن يراعي في هذا الصدد ما ورد في نص المادة 7/40 ق،إ،م،إ، إضافة لما ذكر في المادة 1/753 ق،إ،م،إ، حيث تؤكد المادتين أن مكان بيع العقار يجب أن يكون في دائرة اختصاص المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، إلا أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان أخر فهنا يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة هذا المكان بناء على طلب المدين أو الدائنين[3].

---

[1] أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 709 – 710.

[2] أحمد أبو الوفا،، المرجع نفسه، ص 723 – 724.

[3] حميد نموش، بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤلية، جامعة البويرة، 2013 ، ص ص 96 – 97.

ثانيا : الإعلان عن البيع بالمزايدة ودعوى إلغائه

أ - الإعلان عن البيع بالمزايدة

يتم البيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ومن ثم لابد أن يكون المجال مفتوحا أمام الناس للاشتراك في المزايدة، والذي يتوقف على علم الناس بمكان حصول المزايدة وزمانها ونوع ومواصفات المال المطروح للبيع وسعره التقريبي، ولا يتحقق علم الناس إلا إذا تحدد موعد المزايدة مسبقا وأعلن عن هذا الموعد بالوسائل التي تتيح للعموم أخذ العلم بموعد المزايدة[1].

يقوم المحضر بعدها بنشر والتعليق الإعلان عن البيع بالمزاد العلني[2]، حسب ما ذكر في المادة 750 ق،إ،م،إ كما يلي :

1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مبنى.

2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي تم فيها البيع.

4- في لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار.

5- في الساحات والأماكن العمومية.

6- وفي أي مكان أخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين".

---

[1] حلمي محمد الحجار، هالة حلمي الحجار، أصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة، د ط س ن، لبنان، ص 567.

[2] عملا بالمادة 749 ق،إ،م،إ يجب على المحضر القضائي أن يحرر قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل، مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ، ويجب أن يتضمن المستخرج، فضلا على البيانات المعتادة ما يأتي :

1- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.

2- تعين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

3- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري.

4- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

5- تعين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان أخر للبيع، ***نقلا عن:*** عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحية المدنية والجزائية، منشورات بغدادي، ط 1، الجزائر، 2009، ص 249

يثبت احترام إجراءات النشر والتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ[1].

كما يجب تقدير كل المصاريف خلال جميع مراحل التنفيذ إلى يوم البيع، ويقدر رئيس المحكمة المصاريف بموجب أمر على عريضة يقدمها المحضر القضائي أو من أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني باعتبار أن المصاريف تدخل ضمن حقوق الامتياز وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد لكونه سند تنفيذي[2].

ب – دعوى إلغاء إجراءات النشر والتعليق

الإعلان عن البيع العقار وكل ما يتعلق به من بيانات وأماكن تعليقه وميعاد إجرائه، هي شروط شكلية لصحة الإعلان بيع العقار محل التنفيذ، فإذا كان الإعلان مشوبا بنقص أو خطاء على النحو السالف الذكر، كان باطلا والبطلان هنا ليس من النظام العام فيجب أن يتمسك به صاحب الشأن[3].

يقدم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة، قبل ثلاثة (03) أيام من تاريخ عقد جلسة البيع بالمزايدة من طرف الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، ومن أوجه البطلان مثلا جعل العقار المرد بيعه في الإعلان قطعة أرضية في حين أن هذا العقار بناية.

فإذا كان الإعلان محل إلغاء يصدر رئيس المحكمة أمر بإلغاء وبطلان إجراءات النشر والتعليق فيؤجل البيع لاحقا، وتكون مصاريف إعادة الإعلان على عاتق المتسبب في ذلك، وإذا صدر الأمر برفض طلب إلغاء النشر والتعليق أمر رئيس المحكمة بإجراء المزايدة على الفور، هذا وتجدر الإشارة إلى أن الأمر الصادر غير قابل للأي طعن المادة 751 ق،إ،م،إ[4].

---

[1] أمال حبار، مرجع سابق، ص 150.
[2] عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 251.
[3] مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص 689.
[4] رابح حماني، مرجع سابق، ص ص 13 – 14.

الفرع الثالث : جلسة البيع بالمزاد العلني وآثارها

جلسة البيع بالمزايدة تنعقد وفقا لشروط المحددة في المادة 753 ق،إ،م،إ، وتخضع للأحكام المادتين 754 و755 ق،إ،م،إ أثناء افتتاحها. وتنتهي الجلسة بحكم إيقاع البيع مع توفر شروطه التي يتحملها الراسي عليه المزاد والمترتب عليه عدة آثار قانونية، وهذا المبين أدناه.

أولا : انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

يجري البيع بالمزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لهذا الغرض، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في تاريخ والساعة المحددين فيها، وعلى رئيس المحكمة أن يتحقق من كافة الإجراءات المتعلقة بالبيع، وكذا التحقق من حضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو التأكد من إخبارهم بمدة ثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة[1].

كما يجب التأكد من حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص وفقا للمادة 1/753 ق،أ،م،إ[2].

أما الفقر الثانية من نص المادة 753 ق،إ،م،إ، أجازت للأطراف الحجز أي كانوا تقديم طلب بتأجيل البيع إذا توفر لذلك أسباب جدية، خاصة ما تعلق بقلة المزايدين أو ضعفا العروض أو أي سبب أخر مقبول، والفقر الثالثة من نفس المادة قررت أن طالب التأجيل يتحمل تكاليف إعادة النشر والتعليق من جديد[3].

---

[1] أمال حبار ، مرجع سابق، ص 151.

[2] والأشخاص المشار إليهم هم ممن يرغب في شراء العقار المطروح للبيع، والذي يجب أن تتوفر فيهم أهلية الالتزام كما وردة في المادة 377 ق الموجبات والعقود اللبناني " **يجب أن يكون كل من البائع والمشتري أهلا للالتزام** " في التشريع الجزائري نرجع للقواعد العامة طبقا للمادة 40 ق،م،ج، ويمكن لأي شخص الاشتراك في المزايدة بما فيهم الحاجز أو المشتركين في الحجز وكذا الاستعانة بوكيل، بشرط أن لا يكون من الممنوعين قانونا، ***نقلا عن:*** حلمي محمد حجار، مرجع سابق، ص575.

[3] سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص ص 974 – 975.

ثانيا : افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني

الجلسة الأولى يقوم رئيس المحكمة بالتحقق من كل الإجراءات المستوجبة قانونا ومن حضور أو غياب أطراف الحجز، وما إذا كانت الإجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق قد تمت كلها بصفة قانونية، يأمر بعدها بافتتاح الجلسة ويذكر بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف، وبعدها يحدد المبلغ التدرجي في المزايدة وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف (10،000 د،ج) في كل عطاء[1].

المزايدة ليس إلا دعوى للتعاقد لتقديم العطاءات أو العروض، ويشترط ألا يقل عن الثمن الأساسي الذي أفتتح به المزاد، وألا يقترن عرض المزايدة بأي شرط، وتبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه ولو كان باطلا ولا يتم البيع إلا برسو المزاد، وفي حالة الحجز على عدة عقارات والتي صدر بشأنها حكم يقضي ترتيب بيعها على تعاقب فإنه يراعى ذلك عند المزايدة، بحسب إذا كان العقار الأول كافي أو غير كافي للوفاء بدين الحاجزين والمصاريف[2].

لكن قد تتعرض جلسة المزايدة عوارض تحول دون إتمامها مما يؤدي إلى تأجيلها إلى تاريخ لاحق، يحدده رئيس المحكمة وهذا ما ورد في الفقر الثالثة من نص المادة 754 ق،إ،م،إ، وذلك في حالة عدم توفر النصاب القانوني من المزايدين وهو أقل من ثلاثة (03) أشخاص، أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي.

ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن (45) يوما من تاريخ التأجيل دون إغفال إعادة النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات والإجراءات المنصوص عليها في المادتين 749 و750 ق،إ،م،إ[3].

والجلسة الثانية أو الجديدة التي تم تأجيلها من خلال الجلسة الأول للمزايدة، فإنها لا تختلف عنها من حيث الإجراءات انعقاد الجلسة وافتتاحها، وبغض النظر عن عدد المزايدين فإذا كانت

[1] عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 252.

[2] أمال كرباج، مرجع سابق، ص 42.

[3] حسين فريجة ، مرجع سابق، ص 311.

العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين وتغطية المصاريف، قرر الرئيس المحكمة تأجيل جلسة البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق[1].

أما الجلسة الموالية أو التالية للجلسة الثانية، فإن على الرئيس القيام ببيع العقار لمن يقدم أعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استفاء الدين عينا بالعقار وبالثمن الأساسي المحدد له[2].

ثالثا : رسو المزاد والآثار المترتبة عنه

لقد حدد القانون ضوابط رسو المزاد والجزاء المترتبة عن حالة تخلف الراسي عليه المزاد في تنفيذها، وهو إعادة المزايدة على ذمته ويمكن إعادتها لمن يعرض الزيادة على الثمن الذي رسا عليه المزاد وذلك مصلحة للمدين والدائنين وهذا وفقا للمواد 757 إلى 760 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كالتالي:

أ: رسو ا لمزاد

تنتهي المزايدة بتكرر المباشر للتنفيذ المناداة حتى إذا تأكد للمحكمة أنه لم يعد ثمة من يريد الزيادة، وبمضي ثلاث دقائق عن آخر عطاء معروض يقرر رئيس المحكمة رسو المزاد للذي عرض الثمن الأعلى.

وباعتماد القاضي العرض أو العطاء الأخير يلزم الراسي عليه المزاد، بدفع حال إنعقاد جلسة خمس الثمن والمصاريف المستحقة[3] على أن يدفع باقي الثمن في أجل أقصاه ثمانية (08) بأمانة ضبط المحكمة وفقا للمادة 757 ق،أ،م،إ، وإذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا ضمن المدة المحددة، يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة (05) أيام وإلا أعيدت المزايدة على ذمته بمقتضى المادة 4/757 ق،إ،م،إ[4].

---

[1] أمال حبار، مرجع سابق، ص 153، و أنظر الملحق رقم 05.

[2] سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 976.

[3] المصاريف والرسوم المتمثلة في مصاريف الحجز والإعلانات والمصاريف المتعلقة بنقل ملكية العقار والإشهار بالمحافظة العقارية المقرر لصالح الخزينة العمومية سواء في البيوع القضائية أو الاختيارية، المادة 393 ق م ج.

[4] عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 255.

والمشرع الجزائري لم ينص على جزاء تخلف المشتري الذي رسا عليه المزاد عن دفع خمس الثمن أثناء الجلسة، على خلاف المشرع المصري الذي ألزم الراسي عليه المزاد أن يودع حال إنعقاد الجلسة كامل الثمن الذي أعتمد، والمصاريف والرسوم التسجيل لتحكم المحكمة بإيقاع البيع عليه- وهو حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري - وإذا تخلف عن دفع الثمن كاملا وجب عليه إيدع خمس الثمن على الأقل وإلا أعيدت المزايدة على ذمته لجلسة لاحقة[1].

تجدر الملاحظة في حالة إذا كان من رسا عليه المزاد دائنا للمحجوز عليه، وكان مبلغ دينه ومرتبته مع باقي الدائنين تبرران إعفاءه من دفع الثمن البيع، وفقا لحكم المادة 757 السابق ذكرها، يقرر الرئيس إعتبار دينه ثمنا للبيع وهذا وفقا لأحكام المادة 759 ق،إ،م،إ[2].

ب: حالات إعادة بيع العقار

1- إعادة ا لبيع على ذمة الراسي عليه المزاد (المتخلف)

إذا تخلف من قبل عطاءه في الوفاء بإلتزاماته بدفع الثمن الذي رسا به المزاد والمصاريف، أوعيد بيع العقار على ذمته وذلك بعد إنذاره بأن يقوم بتنفيذ إلتزاماته[3]، وفي أجل ثمانية (08) أيام وفقا أحكام المادة 757 ق،إ،م،إ، وفي حالة الإعادة يكون ملزم بدفع فرق الثمن إذا كان أقل مما رسا عليه المزاد الذي قبله، ولا حق له في أي زيادة إذا ما بيع العقار بثمن أكبر.

كما يجب أن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف عن الدفع بفرق الثمن بين البيع الأول والثاني إن وجد[4]، ويلزم الرسي عليه المزاد بتسجيل حكم رسو المزاد بمصلحة الشهر العقاري، حسب نص المادة 90 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري وهذا نجده في المزاد الإجباري كما في الإختياري، وإذا ما تخلف عن التسجيل خلال شهرين التالين لتاريخ المزاد، فجزاءه إعادة البيع على ذمته[5].

---

[1] مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص 693.
[2] أمال حبار، مرجع سابق، ص 154.
[3] أحمد خلاصي، مرجع سابق، ص 410.
[4] سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 981.
[5] الوافي فيصل، مرجع سابق، ص 110.

2- إعادة بيع العقار لمن يعرض زيادة تجاوز السدس

أجازة المادة 760 ق،إ،م،إ لكل شخص أن يتقدم لقلم كتاب المحكمة سواء بعد رسو المزاد الأول أو الثاني، وخلال ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد أن يعلن رغبته في إعادة بيع العقار بعرض يجاوز السدس الثمن الذي بيع به والزيادة في مصر تقدر بالعشر، مع تحمل كافة المصاريف وتقديم تعهد كتابي بأن يكون هو الراسي عليه المزاد إذا لم يتقدم أحد بعرض أفضل، ويترتب عليه إعادة إجراءات المزايدة والنشر والتعليق وفقا ما نصت عليه المواد 749 إلى 757 ق،إ،م،إ[1].

ويتعين توفر شرطان للإعادة بيع العقار ذكرتهما المادة 1/760 ق،إ،م،إ :

1- إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري قبل الإنتهاء من إجراءات القيد بالمحافظة العقارية
2- أن يكون العقار المحجوز قد بيع بثمن أقل من الثمن الأساسي[2].

يهدف المشرع من إجازته وترخيصه لتجديد إعادة البيع مرة ثانية هو الوصل به إلى أحسن سعر، وذلك رعاية لمصلحة المدين والدائنين الحاجزين ليستوفوا حقهم كاملا من ثمن العقار[3].

رابعا : حكم رسو المزاد و آثاره

حكم رسو المزاد يعد أخر مرحلة لبيع العقار المحجوز، وسنبين طبيعته القانونية والبيانات الخاصة به وطريقة الطعن فيه بداية، والآثار المترتبة عنه.

أ: حكم رسو المزاد

يصدر قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايدة حكم رسو المزاد، الذي بموجبه يتم ترسيم البيع القضائي على الشخص الذي قدم أكبر عطاء، وهو يعتبر خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية ، وهذا الحكم يعتبر سنداً تنفيذياً وفقا للمادة 600 ق،إ،م،إ[4].

---

[1] زيتونة بغال، الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل إيجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، دفعة 14، سنة 2005- 2006 ، ص49.

[2] عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 257.

[3] عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 135.

[4] حميد نموش ، مرجع سابق، ص 111.

وأهم ما في الحكم هو معرف طبيعته هل هو حكم قضائي أو ولائي، ففي الجزائر يرى الدكتور محمد حسنين " بأن حكم رسو المزاد ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في الخصومة قضائية وهو محضر يبين فيه الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايدة، ويثب فيه بأن المزاد قد رسا لأحد المزايدين، وهذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة للقاضي البيوع"[1].

أما رأي القضاء الجزائري هناك قرار صادر 2003/01/29 تحت رقم 292327 حيث اعتبر "**حكم رسو المزاد العلني قرارا ولائيا لا حكما قضائيا** "، ذلك أن المشرع أراد نزع ملكية العقار تحت إشراف ومراقبة القضاء لرعاية مصالح الأطراف[2].

أما في مصر يرى الدكتور أحمد أبو الوفاء أنه لا يفصل قاضي البيوع عند قيامه بالإجراءات المزايدة في خصومة بالمعنى الحقيقي للكلمة، وإنما يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، رعاية لمصالح أصحاب الشأن وضمان خلو الإجراءات من الشوائب التي قد تؤدي إلى بطلانها، لهذا فحكم رسو المزاد لا يعد حكما قضائيا بالمعنى الكلمة وإنما هو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية[3].

كما أن القانون لا يوجب تسبيبه ويتم تنفيذه جبرًا دون حاجة إلى تبليغه للأطراف المادة 764 ق،إ،م،إ، لكن القانون أوجب أن يصدر بديباجة الأحكام حيث يشمل هذا الحكم فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة التي تناولتها المواد 275 و276 من ق،إ،م،إ، بيانات خاصة تمت الإشارة إليها في المادة 763 ق،إ،م،إ وهي كالتالي :

1- السند التنفيذ الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته.
2- تعين العقار أو الحق المباع ومشتملاته والإرتفاقات العالقة به إن وجدت بما هو معين في قائمة شروط البيع.
3- تحديد الثمن الأساسي للعقار المباع.
4- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

---

[1] عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 139.

[2] قرار المحكمة العليا الصادر في 29-01-2003، تحت رقم 292327 المنشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003، ص 206.

[3] أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 764.

5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخص طبيعي أو معنوي.
6- الثمن الراسي عليه المزاد وتاريخ الدفع.
7- إلزام المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسا عليه المزاد.

المشرع لم ينص على أي جزاء في حالة عدم ذكر البيانات السابقة لذا يتعين الرجوع للقواعد العامة للبطلان، حيث يكون باطلا إذا كان العيب جوهري وترتب عليه ضرر، بشرط على صاحب المصلحة التمسك بها[1].

ب : الطعن في حكم رسو المزاد

قرر المشرع الجزائري أنه لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية، أو غير العادية لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات القضائية، وهذا لا ينطبق على حكم رسو المزاد باعتباره عمل ولائي لا قضائي حسب نص المادة 765 ق،إ،م،إ " **حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن** "[2].

بما أن المشرع لم ينص على طريقة خاصة لطعن في حكم رسو المزاد، إلا أنه يبقى خاضع لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، حيث يمكن الطعن فيه قضائيا بدعوى البطلان المبتدأة في المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها، والمحكمة العليا أخذت بهذا الرأي في القرار رقم 292327 المؤرخ في 2003/01/29.

تعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ وتبنى أسباب البطلان على عيب في الإجراءات المزايدة أو في الشكل الحكم، وهذه الطريقة تمارس من طرف المدين المنفذ عليه أو الحاجز والكفيل العيني والدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايدة[3].

ج : آثار حكم رسو المزاد

يترتب على حكم رسو المزاد تمتع الراسي عليه المزاد بجملة من الحقوق والإلتزامات، حيث تنتقل كل الحقوق التي كان يتمتع بها المدين المحجوز إلى الراسي عليه المزاد، وكذا الإرتفقات

---

[1] حميد نموش، مرجع سابق، ص 113.
[2] عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 65.
[3] قرار المحكمة العليا الصادر في 29-01-2003، تحت رقم 292327، مرجع سابق، ص 207.

العالقة به، ويعتبر حكم رسو المزاد سند ملكية للراسي عليه المزاد، ولا يلتزم بالتصرفات التي أجراها مالك العقار بعد تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية[1].

تنتقل الملكية العقار إلى المالك مطهرة من كل القيود والأعباء العالقة به، مع وضعه تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والإنتفاع به، وإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسا عليه المزاد المادة 763 ق،إ،م،إم، ويتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره[2].

أما الإلتزامات المشتري فهي تتحصر بدفع الثمن حيث يدفع 5/1 أي خمس الثمن في الجلسة البيع ويدفع الباقي بعد ثمانية (08) أيام من تاريخ إيقاع البيع، ومن جملة الآثار القانونية الأخرى هي إنعدام الضمان حسب نص المادة 385 ق،م،ج، وإنعدام الشفعة المادة 798 ق،م،ج، وكذا عدم جواز الطعن بالغبن في بيع تم عن طريق المزاد العلني بمقتضى القانون المادة 360 ق،م،ج.

يبقى في الأخير توزيع حصيلة التنفيذ والتي عالجها المشرع الجزائري بمقتضى المواد 790 إلى 799 ق،إ،م،إ.

---

[1] أمال كرباج، مرجع سابق، ص 45.

[2] عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 258.



خاتمـــــــــــــــــة

يتنوع البيع بالمزايدة بحسب طبيعته إلى اختياري والذي تلجأ إليه المؤسسات العامة أو الخاصة، أو إجباري كالمزايدات التي يوجبها القضاء والناتجة عن الحجز العقاري التنفيذي، أو بيع عقار بالمزاد العلني لعدم إمكانية قسمته رغم أنه يتم بنفس الإجراءات بيع العقار المحجوز، إلا أنه أعتبر أنه بيع بالمزاد الإختياري.

لكي يكون البيع بالمزاد العلني صحيحا فإنه يشترط إنعدام التدليس والغش المنهي عنه، كالنجش الذي هو الزيادة في سعر السلعة بغرض رفع ثمنها ليوقع بالغير فيزيدا فيها، كما يجب أن يكون البائع صادق في وصف السلعة بدقة وتسمية ما فيها من عيوب خفية وجلية، وكذلك عدم تواطؤ المشتري مع المنافسين له للإمتناع عن الزيادة وهذه صورة عكسية للسابقة.

بإضافة إلى ما سبق فإنه يجب أن يكون الشخص الذي يرغب المشاركة في المزايدة أن يتمتع بالأهلية على الرغم من منع المشرع لفئة من الأشخاص للإشتراك في المزايدة حتى بوساطة غيرهم لأن ذلك يعد تحايلا على القانون، ويترتب عنه بطلان البيع بالمزايدة بين المتعاقدين أو إتجاه للغير.

فعلى القائم بالمزايدة أن يقوم في الموعد المحدد بجرد الأشياء المعدة للبيع ويحرر محضر لها، وتبدأ المزايدة بحضور المعنيين في جلسة المزاد، ثم يطلب القائم بالبيع من أحد الراغبين في الاشتراك بإفتتاح المزاد لتحسين ثمن أقرب ما يكون لقيمة السعر الذي يفتتح به، وتبدأ المزايدة بين الحاضرين إلى أن يرسو المزاد على أحد الأشخاص، وفي الأخير يحرر محضر البيع الذي يتضمن الثمن وإجراءات البيع السالفة في المزاد، وكذا اسم من يرسو عليه المزاد.

يقبض القائم بالبيع الثمن وهو قيمة المبيع الذي رسا عليه المزاد، ولا يحق له منح المشتري ميعادا للوفاء، أكثر مما هو موضوع شروط البيع المسبقة، وإلا كان مسؤولا على إعادة برمجة البيع بالمزاد العلني مرة ثانية، أما بالنسبة لقيمة الضمان المدفوع مسبقا من

طرف المشتركين يرد لكل من لم يرسو عليه المزاد، ويخصم لمن رسا عليه المزاد، وختاما أذكر أهم النتائج التي تم التوصل إليها :

1- أفضل صفقة هي التي يكسب فيها الطرفين، وهذا ما نلمسه في عقد البيع بالمزاد العلني لأن البائع يتحصل على أعلى ثمن لشيء المبيع، والمشتري يقدم الثمن الذي رضي به ورضيا به باقي المشتركين.

2- أفضل الطرق إستعمالا في السوق الداخلية والخارجية ويتسم بمزايا كبيرة في المعاملات المالية المعاصرة.

3- يحقق عقد البيع بالمزاد العلني مبدءا تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين، كما أن مراحل وإجراءات البيع (كالتقييم والإعلان...) سواء في البيع الإختياري أو الإجباري، تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع.

4- إضفاء صبغة العقد الرسمية على محضر عقد البيع الذي يحرره محافظ البيع بالمزايدة، وصفة السند التنفيذي في حالة صدوره كحكم من طرف القضاء، غير قابل لأي طريق من طرق الطعن، وأثار هذا النوع من البيوع الإختيارية أو الإجبارية هي نفسها عقد البيع العادي من حيث تسليم المبيع وقبض الثمن الذي يختلف صاحب الحق عليه بحسب هدف من كل بيع.

فعلى الرغم من الأهمية التي أولاها المشرع لهذا النوع من البيوع على غرار باقي القوانين الوضعية المقارنة فإنه يجب على المشرع أن يولي اهتماما أكثر، وذلك يكون من خلال تبسيط إجراءاته وتقصير مواعيده وإيجاد آلية لإخضاع جميع البيوع المزاد العلني لرقابة، وادراج نص تشريعي يعالج فيه البيع بالمزاد العلني عبر الأنترنيت لمواكبة التطور الحاصل، كما نقترح على تضمين شرط جزائي يقضي بتعويض الطرف المتضرر عن الضرر اللاحق به إذا أخل الطرف الأخر بإلتزاماته أو تأخر في تنفيذها، وإعمال مبدءا الضمان العيب الخفي الذي يعلمه البائع وكتمه، مع الأخذ بنظرية الظروف الطارئة في عقد البيع بالمزاد العلني كإعادة التوازن المالي إلى طرفي العقد خاصة في بيع العقارات وتخصيص قاعات للمزادات على مستوى كل الولايات.

الملحق رقم 1 : عن جريدة الخبر الصادرة في 2014/11/25 العدد 7561.

ديوان البيع بالمزاد العلني

مكتب الأستاذ .... محافظ البيع بالمزايدة والتقييم لدى إختصاص محكمة العلمة

حي 100 مسكن عمارة 01 محل رقم 05

الهاتف/ الفاكس :...............

إعلان عن بيع بالمزاد العلني مع قبول التعهدات المختومة

بناء على طلب السيد الرئيس المدير العام لشركة قلد الحديد وصنع منتوجات التلحيم trefisoud الكائنة بالمنطقة الصناعية بالعلمة، سيشرع الأستاذ ....، محافظ البيع بالمزايدة والتقييم، في البيع بالمزاد العلني مع قبول التعهدات المختومة للحصة المدونة بالجدول أدناه وذلك يوم 2014/10/02 على الساعة العاشرة صباحا بحضيرة الشركة.

N°	DESIGNATION DU MATERIEL	OBS
01	FIL GALVANISE DECLASSE= 160T سلك مكلفن	DECLASSE

شروط البيع :

- البيع بدون ضمان وبالحالة الموجودة عليها السلك.
- الكمية المعروضة للبيع تقدر بحوالي 160 طن تقريبا (قد تكون أقل أو أكثر ب10 طن)
- الراسي عليه المزاد يدفع 500،000،00 دج نقدا كضمان وغير قابل للإسترجاع في حالة التخلف أو التنازل.
- رفع العتاد إجباري خلال 10 أيام من دفع المبلغ كليا – الإلتزام بمحتوى المرسوم التنفيذي رقم 97/33.
- الزيارة مسموح بها إبتداء من نشر هذا الإعلان في الجريدة مع سحب رخصة الزيارة من مكتب المحافظ.
- مع باقي الشروط المتعارف عليها، ولمزيد من المعلومات الإتصال بالعنوان أو الهاتف المذكورين أعلاه.

الملحق رقم 2: عن مديرية أملاك الدولة.

قرار رقم 6901 المؤرخ في ....

متضمن الترخيص بالبيع بالمزاد العلني لعقار غير مبني

تابع للأملاك الدولة الخاصة كائن بلدية................

إن والي ولاية

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 84/02/09 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد
- بمقتضى القانون رقم ...... المؤرخ في .... المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم ...... المؤرخ في .... المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 95/09/25.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 90/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- بمقتضى الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 95/09/25 المعدل والمتمم بالقانون رقم 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2000/08/13 المتضمن تعين واليا لولاية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 91/11/23 المتضمن شروط إدارة وتسير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وكيفيات ذلك.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 94/07/23 المحدد لأجهزة وهيئات الإدارة العامة للولاية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95/ 265 المؤرخ في 95/09/06 المتعلق بضبط قواعد ومهام تنظيم وتسير مصالح التنظيم والشؤون العامة والإدارة المحلية.
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 97/03/05 المتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات
- نظرا لرسالة السيد والي ولاية .... بتاريخ :../../.. تحت رقم:......

يـــــــــــــــــــــــــــــقـــــــــــــــــرر

المادة الأولى: يرخص بالبيع بالمزاد العلني للقطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعينة أدناه قطعة أرضية صالحة للبناء كائنة ببلدية........... بالمكان المسمى.......... تقدر مساحتها ب:............ م^2 .

محددة كما يلي:

من الشمال: ....

من الشرق: ....

من الجنوب: ....

من الغرب: ....

المادة الثانية: يخضع التنازل النهائي موضوع هذا القرار لعقد إداري متضمن نقل الملكية تحرره إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر الشروط وفقا للتنظيم المعمول به.

المادة الثالثة: يكلف كل من السادة : الأمين العام بالولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة بالولاية،مدير المصالح الفلاحية، مدير الضرائب، مدير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، رئيس دائرة........، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية....... كل في حدود إختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة العقود الإدارية للولاية.

المؤرخ في ....

الـــوالـي :

إمضاء.

الملحق رقم 03 : عن جريدة الشروق الصادر في 2014/09/20 العدد 4508.

مكتب الأستاذ .... محضرة قضائية لدى محكمة البويرة

إختصاص مجلس قضاء البويرة شارع غربي قمراوي رقم 74 البويرة

الهاتف:..................

مستخرج من قائمة شروط البيع (طبقا لنص المادة 748 ق،إ،م،إ)

لفائدة (الإسم ولقب) العنوان قرية .... بلدية .... البويرة نحن الأستاذة........... محضرة قضائية بمجلس قضاء البويرة الكائن مكتبنا بشارع غربي قمراوي رقم 74 البويرة الموقعة أدناه، تنفيذ للسند التنفيذي حكم صادر عن محكمة البويرة، القسم العقاري بتاريخ 2012/12/25 جدول رقم 12/03116 فهرس رقم 12/03116 الممهور بالصيغة التنفيذية تحت رقم 13/912.

قمنا بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع المودعة بتاريخ 2014/09/02، والذي بموجبه تم تحديد جلسة الإعترضات ليوم 2014/10/12 على الساعة الثالثة مساء بمحكمة البويرة وجلسة لاحقة للبيع بالمزاد العلني يوم 2014/11/26 على الساعة الوحدة بقاعة جلسات المحكمة البويرة لبيع العقار المتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء مجموعة ماكية رقم 200 قسم 38 بمساحة 191 م^2 الواقعة بالمكان المسمى تجزئة 338 قطعة بلدية البويرة وقد حدد الثمن الأساسي بالنسبة للعقار ب 7،640،000،00 دج لمزيد من المعلومات يرجى الإتصال بمكتب المحضر القضائي أو أمانة ضبط المحكمة البويرة للإطلاع على قائمة شروط البيع.

المحضرة القضائية

الملحق رقم 04 : عن جريدة الخبر الصادرة في 2014/09/20 العدد 7622.

الشركة المدنية المهنية لمحافظي البيع بالمزايدة

للأساتذة :..................................

لدى دائرة إختصاص مجلس قضاء قالمة

حي 08/ مارس عمارة – د- رقم 02 قالمة

الهاتف....................

إعلان عن بيع بالمزاد العلني مع قبول الأظرفة المختومة

تعلن شركة المدنية لمحافظي البيع بالمزاد العلني وذلك يوم الأحد2014/11/30 حسب التوقيت والأماكن المبينة أسفله.

بطلب من مدير مزرعة (الإسم واللقب) على الساعة 09:00 صباحا بحظيرة المزرعة.

الحصص	التعين	الحالة
من 01 إلى 07	عتاد فلاحي متكون من 07 حصص(أنظر القائمة)	متوسطة

- تنفيذا للأمرين بالحجز التنفيذي الصادر عن رئيس محكمة وادي الزناتي بتاريخ : 2012/02/14 فهرس رقم: 140 و 2014/05/12 فهرس رقم: 239 وبطلب من الأستاذ..........، محضرة قضائية بوادي الزناتي لصالح بنك الوطني الجزائري وكالة وادي الزناتي 488
- ضد مساعديه (إسم) محجوز عليه لإستفاء مبلغ الدين المقدر ب: 1557،224،63 دج، (إسم) محجوز عليه لإستفاء مبلغ الدين المقدر ب: 1201،319،48 دج.
- تنفيذا للأمرين بالحجز التنفيذي الصادر عن رئيس محكمة وادي الزناتي بتاريخ : 2014/02/25 فهرس رقم: 2014/98 لصالح بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة وادي الزناتي ضد (إسم) محجوز عليه لإستفاء الدين المقدر ب: 984،684،88،1 دج
- على الساعة 11:30 صباحا بمحطة المسافرين رقم 04 قالمة.

الحصص	التعين	مكان تواجد المنقولات	الحالة
01	شاحنة هونداي مسجلة تحت رقم...	عين أحساينية	accidenté
02	Retro chargeur foton 2009	الركنية	حالة سير
03	شاحنة تبريد JMC مسجلة تحت رقم	وادي الزناتي	حالة سير

الملحق رقم 05 : عن جريدة الخبر الصادرة في 2014/11/15 العدد 7613.

مكتب (الإسم واللقب) محضر قضائي لدى إختصاص محكمة بودواو مجلس قضاء بومرداس

الكائن مكتبه بشارع الأخوة عودية بودواو ولاية بومرداس الهاتف :..........

إعلان عن بيع عقار مرهون ومحجوز بالمزاد العلني بعد إنقاص العشر(10/1) من سعر الإفتتاح المادة 750-754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

نحن الأستاذ/إسم واللقب/ محضر قضائي بدائرة لدى إختصاص مجلس قضاء بومرداس الكائن مكتبه بشارع الأخوة عودية بلدية بودواو ولاية بومرداس والموقع أدناه.

لفائدة : البنك الوطني الجزائري وكالة الحميز رمز 649 ممثلة بمديرها،الكائن مقرها بحي فريري مجموعة رقم 09 الحميز الدار البيضاء بموجب الصلاحيات المخولة له من قبل البنك الوطني الجزائري، شركة ذات أسهم الكائن مقرها الإجتماعي ب 08 شارع أرنستو شيغيفارا العاصمة المأخوذة في شخص المدير العام.

القائمة في حقه/ الأستاذة (إسم ولقب) والجاعلة موطنها المختار مكتب الأستاذة (إسم ولقب) الكائن مكتبها بحي محمد سحنون أولاد موسى بومرداس

ضد : المؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة فور للإستيراد و التصدير ممثلة من قبل مالكها ومسيرها (إسم ولقب) والكائن مقرها الإجتماعي بمحل رقم 4 0 حي البرتقال مجموعة أ قطعة رقم 214 الدار البيضاء الجزائر.

- بناء على عقد رهن عقاري محرر من طرف الأستاذ (إسم ولقب) موثق ببرج الكيفان بتاريخ 2010/03/09 تحت رقم 2010/312 وعقد رهن عقاري تكميلي لقرض إضافي محرر من طرف نفس الموثق بتاريخ 2010/10/19 تحت رقم 2010/1125 ممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة بتاريخ 2012/06/10.
- بناء على أمر بحجز تنفيذي على عقار مرهون صادر عن مكتب السيد رئيس محكمة بودواو بتاريخ 2013/03/20 تحت رقم الترتيب 2013/200 رقم الفهرس 2013/52
- بناء على قائمة شروط البيع الخاص بالعقار المرهون و المحجوز المودعة بأمانة ضبط محكمة بودواو بتاريخ 2014/01/26 تحت رقم 2014/49 وكذا تأشيرة رئيس محكمة بودواو في 2014/01/28 والمحددة لجلسة الإعترضات ليوم 2014/02/10 وجلسة البيع ليوم 2014/03/18 و المؤجلة للمرة السابعة لجلسة 2014/12/09 بعد إنقاص العشر (10/1) من سعر الإفتتاح.

تعلن أنه سيشرع في البيع بالمزاد العلني لصالح أعلى وأخر مزايدة يوم 2014/12/09 على الساعة الثانية والنصف زوالا بمحكمة بودواو.

تعين العقار :

القطعة الأرضية الكائنة ببلدية أولاد موسى ولاية بومرداس مجموعة مليكة رقم 136 قسم 02 من مخطط المسح البلدية أولاد موسى مساحتها الإجمالية 95 اَ والتي تقع ضمن الحدود التالية :

- من الجهة الأولى : ملك الدولة
- من الجهة الثانية : القطعة رقم 151 ملك السيد..........
- من الجهة الثالثة : القطعة رقم 137 ملك السيد..........
- من الجهة الرابعة : وادي.

حيث حدد الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايدة بمبلغ قدره : مائة وثمانون مليون وخمسمائة ألف دينار جزائري (180،500،000،00 دج) حسب تقرير الخبرة المنجزة في هذا الشأن من قبل الخبير العقاري الأستاذ (إسم لقب).

شروط البيع :

إضافة إلى الشروط الواردة في قائمة شروط البيع فإن الراسي عليه المزاد يتحمل الأعباء القانونية بما فيها دفع حال الجلسة خمس الثمن و المصاريف وحقوق المحضر والرسوم المستحقة بواسطة الدفع نقدا أو شيك مضمون ومؤشر عليه ويدفع المبلغ الباقي في أجل 08 أيام الموالية لرسو المزاد، فعلى الجمهور الراغب في المزايدة الإطلاع على قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط محكمة بودواو، أو مكتب المحضر القضائي الكائن بالعنوان المذكور أعلاه.

المحضر القضائي

الأستاذ/........

قائمة المراجع

- أولا : الكتب

1- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2008.

2- أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، رقم الإيداع القانوني 2003-1254.

3- أحمد محمود جمعة، العقود الإدارية طبقا لأحكام قانون مناقصة المزايدات، منشأة الناشر للمعارف بالإسكندرية ، مصر، سنة 2002.

4- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة الناشر المعارف الإسكندرية، بدون طبعة.

5- أمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد، دار العرب للنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر، سنة 2011،

6- حسن محمد هند ومحمد حسن علي حسن، الجديد في المشكلات العملية لقانون المناقصات والمزايدات، دار الكتب القانونية، مصر، بدون طبعة، 2004.

7- حسين فريجة ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 2010

8- حلمي محمد الحجار، هالة حلمي الحجار، أصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة، بدون طبعة، لبنان.

9- خليل أحمد حسن قدادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ج 4، طبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.

10- زكي زكي حسين زيدان، البيت بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون، مصر، 2009.

11- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج2، دار الهدى، الجزائر، سنة 2001.

12- سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، ط 1، مصر، سنة 2009.

13- عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحية المدنية والجزائية، منشورات بغدادي، ط 1، الجزائر، 2009.

14- عبد الرؤوف جابر، النظرية العامة في إجراءات المناقصات و العقود ، دار النهضة العربية، لبنان، ط 1 ، 2003.

15- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام ط 03 منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2000.

16- عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ج1، دار النهضة العربية، مصر 1990.

17- على محمد على قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2002.

18- عدنان سرحان، شرح أحكام العقود المسماة، ج1 ، عقد البيع، دار وائل للنشر ، ط 1 ، الأردن، 2005.

19- عمر حمدي باشا، إشكالات التنفيذ وفقا لقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 /2008/02، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هوما، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012.

20- عمر بن سعيد، الإجتهاد القضائي وفقا للأحكام القانون المدني، دار الهدى، الجزائر، 2004.

21- فيصل الوافي، عبد العظيم سلطاني، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة 09/08، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر، سنة 2012.

22- لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2، الجزائر 2006.

23- محمد حسنين، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، سنة 1982.

24- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2005، الجزائر.

25- محمد حسين منصور، مصادر الإلتزام العقد و الإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، 2000، بدون طبعة.
26- مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ب ط، سنة 2006.
27- نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2008.

28- نور الدين بلقاسمي ، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري – دراسة نظرية وتطبيقية، 2006.

- ثانيا: المذكرات و البحوث الجامعية

1- أحمد رحماني، محاضرات حول قانون الأملاك الوطنية، المدرسة الوطنية للإدارة، سنة 2000

2- أمال كرباج، الحجز العقاري، مذكرة تحرج لنيل إيجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة الرابعة عشر، السنة الدراسية 2005-2006 .

3- إبراهيم محمد شاشو، بحث حول أحكام المناقصة في الفقه الإسلامي، مجله جامعة دمشق للعلوم الإقتصادية والقانونية، العدد 4، 2011.
4- حميد نموش، بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة البويرة، سنة 2013
5- رابح حماني، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء ق،إ،م،إ، مجلس قضاء برج بوعريريج، بالتنسيق من الغرف الجهوية للمحضرين القضائين، 2008 .
6- رشا حمدان مريحيل الشمري ، عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، مذكرة ماجستير ، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا كلية العلوم القانونية ،عمان، 2008.
7- روحية مصطفى أحمد الجنش، بحث حول مدى مشروعية البيع بالمزايدة و النجش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة.
8- زيتونة بغال، الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل إيجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 14. سنة 2005- 2006 .

9- عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2008.
10- علي عيشور، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، مذكرة من المعهد الوطني للقضاء،2004.

11- كنزة بورحلة، بيع البضائع بالمزاد العلني، مذكرة المدرسة العليا للإدارة، سنة 2009.

ثالثا : مقالات

مصطفى ركان، مقال حول مهام محافظ البيع كمهنة فتية وإجراءات البيع بالمزاد، دورية الموثق العدد 04، 2001.

رابعا : النصوص القانونية

1- أمر رقم 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني ج ر عدد 75 سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، الجريدة الرسمية رقم 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.
2-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 سنة 2008.
3- قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 يتضمن قانون الأسرة والمعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 2005/02/07 والموافق قانون رقم 05-09 المؤرخ في 2005/05/04 (ج ر 43 المؤرخة في 22 يونيو 2005.
4- قانون العقوبات الجزائري الصادر بموجب الأمر رقم 66-156 في 08 يونيو 1966 المعدل والمتمم بالقانون رقم 11-14 المؤرخ في 2007/08/02، ج ر مؤرخة في 20011/08/10.

5- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/08/20 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق ج ر عدد 14 مؤرخة في 2006/06/09.
6- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ج ر 14 مؤرخة في 08-03-2009.
7-القانون رقم 02-05 المؤرخ في 2005/2/06، ج ر 11 المؤرخ في 2005/02/09، المعدل والمتمم للأمر رقم 59-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري الجزائري.

8- الأمر رقم 96- 02 المؤرخ في 10 يناير سنة 1996، يتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة.

9- المرسوم التنفيذي رقم 96- 291 المؤرخ في 1996/09/02، يحدد شروط الإلتحاق بمهنة محافظ البيع بالمزايدة وممارستها ونظامها الإنضباطي ويضبط قواعد تنظيم المهنة وسير أجهزتها، العدد 51 ص 12 المنشور في ج ر 1996/09/04.

10- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج ر، عدد 60 مؤرخة في 1991/11/24

10-القرار المؤرخ في 1997/03/05، يتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالمزايدات العلنية، المنشور في الجريدة الرسمية في 1997/08/20.

خامسا : المجلات و القرارات القضائية

1- المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003.

2- مجله جامعة دمشق للعلوم الإقتصادية والقانونية، العدد 4، 2011.

3- دورية الموثق، العدد 4، نوفمبر، ديسمبر، سنة 2001، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين

4- القرار المؤرخ في 1993/06/23، ملف رقم 101365، عمر بن سعيد، الإجتهاد القضائي وفقا للأحكام القانون المدني، دار الهدى، الجزائر، 2004.

5- قرار المحكمة العليا الصادر في 2003/01/29، تحت رقم 292327 المنشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003.

سادسا : كتب اللغة

1- المنجد في اللغة العربية المعاصرة ، دار المشرق، بيروت،الطعة 2، 2001 .

2- المنجد في اللغة والإعلام، طبعة جديدة منقحة، دار المشرق، بيروت الطبعة الأربعون، 2003.

سابعا : المواقع اللالكترونية

موقع موسوعة ويكبيديا العربية الحرة http//ar.wikipedia.org/wiki/

الصفحة	الفهرس